

**SELGERS MANGELSANSVAR ETTER  
AVHENDINGSLOVA SETT I FORHOLD TIL  
EIENDOMSMEGLERS OPPLYSNINGSPLIKT**

Kandidatnummer: 534

Leveringsfrist: 25.04.2009

Til sammen 17 946 ord

24.04.2009

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNINGSDEL .....</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Presentasjon av emnet.....	1
1.2	Oppgavens struktur.....	2
1.3	Avgrensning .....	3
1.4	Rettskildebildet .....	3
<b><u>2</u></b>	<b><u>HENSYN BAK OPPLYSNINGSPLIKTEN.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
2.1	Innledning .....	4
2.2	Felles hensyn bak opplysningsplikten.....	4
2.3	Hensyn bak selgers opplysningsplikt .....	5
2.4	Hensyn bak eiendomsmeglers opplysningsplikt .....	5
<b><u>3</u></b>	<b><u>SELGERS MANGELSANSVAR .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
3.1	Innledning .....	8
3.2	Vilkår avhl. § 3-7 .....	9
3.2.1	Forhold om eiendommen.....	9
3.2.1.1	”Omstende” .....	9
3.2.1.2	”Grunn til å regne med å få” .....	9
3.2.2	”Kjente eller måtte kjenne til” .....	10
3.2.3	Innvirkningskravet.....	11
3.3	Vilkår avhl. § 3-8 .....	11
3.3.1	Opplysning selgeren har gitt kjøperen .....	11

3.3.1.1	"Omstende" .....	11
3.3.2	Avhl. § 3-8 (1) 2.punktum .....	12
3.3.3	Innvirkningskravet i avhl. § 3-8 (2) .....	12
<b>4</b>	<b><u>EIENDOMSMEGLERS OPPLYSNINGSPLIKT .....</u></b>	<b>13</b>
<b>4.1</b>	<b>Innledning .....</b>	<b>13</b>
4.1.1	Forholdet mellom emgll. av 1989 og emgll. av 2007 når det gjelder opplysningsplikt for eiendomsmegler .....	13
<b>4.2</b>	<b>Vilkår emgll. § 6-3 .....</b>	<b>13</b>
4.2.1	"God meglerskikk" .....	13
<b>4.3</b>	<b>Vilkår emgll. § 6-7 (1).....</b>	<b>14</b>
4.3.1	Opplysninger kjøper hadde "grunn til å regne med å få" .....	14
4.3.2	Innvirkningskravet .....	15
<b>5</b>	<b><u>IDENTIFIKASJON MELLOM SELGER- OG EIENDOMSMEGLERANSVARET ....</u></b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Innledning .....</b>	<b>16</b>
<b>5.2</b>	<b>Konsekvensen av full identifikasjon – noen praktiske eksempler.....</b>	<b>17</b>
5.2.1	Ferdigattester .....	17
5.2.2	Foreslåtte, men ikke vedtatte reguleringsplaner .....	18
5.2.3	Villaklausuler.....	19
<b>5.3</b>	<b>I hvilken grad foreligger det identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler? .....</b>	<b>20</b>
5.3.1	Sammenhengen mellom reglene i avhendingslova og eiendomsmeglingsloven .....	20
5.3.1.1	Lovenes ordlyd.....	20
5.3.1.2	Forarbeider .....	23
5.3.1.3	Rettspraksis .....	28
5.3.1.4	Juridisk teori.....	29
5.3.1.5	Selger og takstmann .....	36
5.3.1.6	Reelle hensyn .....	41
5.3.1.7	"Etterarbeider" – Takstlovutvalget.....	50
5.3.2	Dansk rett.....	52
5.3.2.1	Innledning .....	52

5.3.2.2	Selgers opplysningsplikt .....	52
5.3.2.3	Eiendomsmeglers opplysningsplikt.....	53
5.3.2.4	Identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler.....	54
5.3.2.5	Oppsummering av bidraget fra dansk rett .....	55
5.3.3	Svensk rett .....	56
5.3.3.1	Innledning .....	56
5.3.3.2	Selgers opplysningsplikt .....	56
5.3.3.3	Eiendomsmeglers opplysningsplikt.....	57
5.3.3.4	Identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler.....	58
5.3.3.5	Oppsummering av bidraget fra svensk rett.....	58
5.3.4	Den antatte rettstilstanden vedrørende utstrekningen av identifikasjonen mellom selger og eiendomsmegler .....	59
<b>6</b>	<b><u>DE LEGE FERENDA.....</u></b>	<b>59</b>
<b>7</b>	<b><u>LITTERATURLISTE .....</u></b>	<b>62</b>
<b>7.1</b>	<b>Norske rettskilder .....</b>	<b>62</b>
7.1.1	Lover.....	62
7.1.2	Forarbeider.....	62
7.1.3	Rettspraksis.....	63
7.1.3.1	Høyesterett .....	63
7.1.3.2	Lagmannsrett.....	63
7.1.3.3	Tingrett.....	64
7.1.4	Bøker .....	64
7.1.5	Artikler .....	65
7.1.6	Festskrift .....	66
7.1.7	Nettdokumenter .....	67
7.1.8	Annen litteratur .....	67
<b>7.2</b>	<b>Utenlandske rettskilder .....</b>	<b>68</b>
7.2.1	Lover.....	68
7.2.2	Rettspraksis.....	68
7.2.3	Bøker .....	68
7.2.4	Artikler .....	69
7.2.5	Nettdokumenter .....	69

<b><u>8</u></b>	<b><u>FIGURER.....A</u></b>
<b>8.1</b>	<b>Figur 1: .....A</b>
<b>8.2</b>	<b>Figur 2: .....A</b>

## **1 Innledningsdel**

### **1.1 Presentasjon av emnet**

Tvister som angår salg av fast eiendom etter avhendingslova er i dag et av de rettsområder som er sterkt representert i det norske rettsystemet<sup>1</sup>. Noen ganger har eiendomsmegler tilbakeholdt, eller gitt uriktige opplysninger, mens andre ganger er det selger som har handlet klanderverdig. Hvor gode muligheter en kjøper har for å oppnå dekning for sitt mangels- og erstatningskrav vil kunne variere alt etter hvordan likviditeten og forsikringsmulighetene til selger og eiendomsmegler er. Det vil derfor kunne være av stor betydning for kjøper å vite om han kan holde selger eller eiendomsmegler, eventuelt begge, ansvarlige for uriktige eller tilbakeholdte opplysninger i det konkrete tilfellet.

Som en innledning til hovedproblemstillingen i avhandlingen kan det nevnes at utgangspunktet i norsk rett er at selger identifiseres med sine medhjelpere. Etter min mening medfører imidlertid ikke dette at det nødvendigvis skal skje en full identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler. Problemstillingen som er av størst interesse i denne oppgaven er hvor langt identifikasjonen strekker seg. I lys av dette er oppgavens hovedtema å vurdere om eiendomsmeglers brudd på eiendomsmeglingsloven/profesjonsansvaret kan få konsekvenser for selgers mangelsansvar etter avhendingslova når det gjelder opplysningsplikt. For å få en helhetlig oppgave vil også selgers og eiendomsmeglers isolerte mangelsansvar for uriktige og/eller tilbakeholdte opplysninger undergis behandling.

---

<sup>1</sup> Rosèn/Torsteinsen (2008) s.247 og Bergsåker (1999) s.9.

## 1.2 Oppgavens struktur

Naturlig nok vil det være avhandlingens hovedformål som gis den mest inngående behandling nedenfor, og det tas ikke sikte på en fullstendig drøftelse av selgers mangelsansvar og eiendomsmeglers opplysningsplikt. Det vil i stedet fokuseres på enkelte hovedproblemstillinger som reiser seg her, og problematiseringen vil først og fremst komme ved drøftelsen av hvor vidtgående identifikasjon som kan anses å foreligge mellom selger og eiendomsmegler.

Med det ovenstående formål og systematikk i tankene er oppgaven nedenfor delt inn i fire hoveddeler. Den første hoveddelen (pkt. 2) omhandler de hensyn som begrunner opplysningsplikts eksistens. Det er imidlertid ikke snakk om reelle hensyn vedrørende utstrekningen av identifikasjonen. De behandles senere i oppgaven. I pkt. 2 gjennomgås både de hensyn som er felles for selgers og eiendomsmeglers opplysningsplikt, samt de hensyn som er forskjelligartede. Disse generelle hensyn vil senere integreres i drøftelsen av spørsmålet om identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler.

I hoveddel nummer to (pkt. 3) behandles selgers ansvar for manglende og uriktige opplysninger etter avhendingslova, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Her trekkes, relativt oversiktspreget, grensene for hva selger personlig hefter for når det gjelder manglende og uriktige opplysninger.

I den tredje hoveddelen (pkt. 4) drøftes kort grensene og området for eiendomsmeglers ansvar ved brudd på opplysningsplikten vedrørende eiendommen etter eiendomsmeglingsloven/profesjonsansvaret.

Dernest drøftes det mer inngående i den fjerde hoveddelen (pkt. 5) av oppgaven, om eiendomsmeglers brudd på sine plikter etter eiendomsmeglingsloven/profesjonsansvaret kan føre til at selger blir ansvarlig for eiendomsmeglers misligholdte opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Problemstillingen kan sies å ha fått særlig aktualitet den siste tiden grunnet innføring av en strengere opplysningsplikt for eiendomsmeglere fra og med 1.

januar 2008. I tillegg har avhendingslovas formulering vedrørende opplysningsplikt blitt ”adoptert” av eiendomsmeglingsloven. Spørsmålet er om den strengere regulering av opplysningsplikten for eiendomsmeglerne har ”smittet over” på selgernes mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og medført at også selgers ansvar etter avhendingslova må tolkes strengere. Dersom en slik tolkning kan anlegges, vil dette kunne føre til at profesjonsansvaret til eiendomsmeglere vil få betydning ved tolkningen av om det foreligger en mangel i avhendingslovas forstand<sup>2</sup>.

### 1.3 Avgrensning

Avhandlingen vil ikke ta for seg kjøp av ny bolig, og tilfeller som faller inn under lov av 13. juni nr. 43 1997 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.(bustadoppføringslova), faller dermed utenfor det siktemål denne oppgaven har. Videre vil oppgaven fokusere på salg av eiendom til private personer. Når det gjelder eiendomsmeglers opplysningsplikt tas det i avhandlingen kun sikte på til en viss grad å redegjøre for den generelle reguleringen i § 6-7 (1). Minstekravene som skal inntas i salgsoppgave i henhold til § 6-7 (2)–(4) blir i stor grad holdt utenfor, og undergis ikke noen inngående behandling.

### 1.4 Rettskildebildet

Rettskildesituasjonen som foreligger som bakgrunnsbilde for denne avhandlingen nødvendiggjør ikke noen spesiell drøftelse av juridisk metode. Den vanlige rettskildelæren og juridiske metode legges i det følgende til grunn, og der det oppstår rettskildespørsmål av betydning, vil disse tas opp fortløpende i drøftelsene.

---

<sup>2</sup> Eksempler på praktiske situasjoner hvor dette kan oppstå, er inntatt i pkt. 5.2.



## 2 Hensyn bak opplysningsplikten

### 2.1 Innledning

Både selger og eiendomsmegler har en selvstendig opplysningsplikt overfor kjøperen av en eiendom. Noen av hensynene bak opplysningsplikten til selger og eiendomsmegler er sammenfallende, mens andre er litt annerledes. Nedenfor gjennomgås de forskjellige hensyn.

### 2.2 Felles hensyn bak opplysningsplikten

Et hovedhensyn bak opplysningsplikten til selger og eiendomsmegler er at boligsalget skal skje på et så korrekt faktisk grunnlag som mulig<sup>3</sup>. Ved at alle fakta kommer på bordet gjennom salgsprosessen, sikrer man at kjøper har et adekvat og korrekt grunnlag å bygge sin kjøpsvurdering på. I forlengelsen av dette ligger det også et samfunnsøkonomisk aspekt. Antallet etterfølgende tvister vil presumptivt reduseres når kjøper har et adekvat beslutningsgrunnlag, og etter all sannsynlighet vil dette være med på å redusere samfunnets kostnader knyttet til eiendomstvister.

Et annet hensyn bak opplysningsplikten er at den skal sikre en viss balanse i kontraktsforholdet mellom partene. Kjøper sikres at han får det han har ønsket å betale for, mens selger får betalt det eiendommen er verdt. Opplysningsplikten sørger således for at prinsippet om ytelse mot ytelse blir gjennomført på en god måte, og at partene i kontraktsforholdet blir opplyst om de fordeler og svakheter som salgsobjektet innehar. På en annen måte kan en si det slik at opplysningsplikten bidrar til å klarlegge styrkeforholdet mellom avtalepartene.

Et tredje fellehsensyn er å unngå tvister<sup>4</sup>. Rettstvister er i mange tilfeller svært dyrt for partene, og gjennom å pålegge selger og eiendomsmegler en opplysningsplikt sørger man forutsetningsvis for at antallet tvister reduseres.

---

<sup>3</sup> Se f.eks. NOU 2009:06 s.12.

<sup>4</sup> Se f.eks. NOU 2006:1 s.23 for meglere.

Som et siste fellehsyn bak opplysningsplikten kan nevnes hensynet til tapsbegrensning. Opplysningspliktens eksistens er i særlig grad ment å ivareta kjøpers interesse i de tilfeller hvor det foreligger stor tapsfare for kjøper. Selger kan for eksempel ha unnlatt å opplyse om at han ikke eier eiendommen, eller uriktig opplyst at han eier eiendommen. I slike tilfeller ser man i særdeleshet behovet for regler om opplysningsplikt, og faren for store tap er nærliggende. I den andre enden av skalaen har man et eksempel hvor det ikke har vært opplyst om en fuktflekk som en kort periode fantes i taket på badet, men som aldri har vist seg igjen. I et slikt tilfelle er det ikke sannsynlig at det foreligger noe fuktproblem, og kjøper har ikke en like sterk interesse i å få vite om forholdet.

### 2.3 Hensyn bak selgers opplysningsplikt

Et hensyn bak selgers opplysningsplikt er at han ikke skal kunne forlede interessenter til å by usaklig mye for en eiendom ved å holde tilbake opplysninger. For å oppnå dette er det viktig at selger videreformidler den kunnskap han eller hun faktisk har. Det er her snakk om å formidle videre kunnskap som selger har oppnådd ved for eksempel å ha bebodd eiendommen over tid<sup>5</sup>, eller som han eller hun har fått kjennskap til ved å ha mottatt nabovarsel eller lignende. I forbindelse med opplysningsplikt basert på for eksempel nabovarsel, er det først og fremst tiltak på omkringliggende eiendommer som vil forringe salgseiendommens verdi som omfattes.

### 2.4 Hensyn bak eiendomsmeglers opplysningsplikt

Eiendomsmegleren er en profesjonell mellommann, og som mellommann er eiendomsmegleren en person som opptrer selvstendig, og for fremmed regning<sup>6</sup>. Dette gir seg utslag i hva slags hensyn som begrunner opplysningsplikten. For eiendomsmeglerens

---

<sup>5</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.40.

<sup>6</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.15.

vedkommende er det først og fremst viktig at rollen som mellommann ivaretas på en korrekt måte.

Det faktum at eiendomsmegleren er en fagmann når det gjelder salg av eiendom er et viktig hensyn bak opplysningsplikten hans. Eiendomsmegleren forventes å ha god kontroll på saker som relaterer seg til selve salget av en eiendom og bør derfor også opplyse om ting av betydning for salget. Men når det gjelder tekniske forhold og kompliserte juridiske spørsmål, må trolig opplysningsplikten undergis visse begrensninger<sup>7</sup>. I denne forbindelse kan det også nevnes at kravene til eiendomsmegleren vil kunne variere med utdanningssystemet, og derfor må undergis en dynamisk tolkning som samsvarer med disse krav<sup>8</sup>. Videre er retten til å drive med eiendomsmegling en monopolbeskyttet virksomhet. Kun den eller de som oppfyller lovbestemte krav kan inneha bevilling som eiendomsmegler, jf. emgll. § 2-1. Dette trekker i retning av at eiendomsmegler undergis en opplysningsplikt av et visst omfang, som til dels bør overskride en privat selgers opplysningsplikt.

Også hensynet til å ha en ordnet boligomsetning er trukket frem som bakgrunn for meglers opplysningsplikt<sup>9</sup>. Det har blant annet gitt seg utslag i formålsparagrafen til eiendomsmeglingsloven som viser til at loven skal tolkes i lys av hensynet til en ”ordnet” og ”sikker” gjennomføring av et eiendomssalg<sup>10</sup>.

Hensynene bak opplysningsplikten for eiendomsmeglere kan imidlertid stille seg forskjellig alt etter hvilken situasjon/hvilket stadium i salgsprosessen man befinner seg i<sup>11</sup>. I en eventuell budrunde har eiendomsmegleren en lojalitetsforpliktelse overfor selger og skal på hans vegne oppnå en god pris for eiendommen. Når man befinner seg på stadiet for

---

<sup>7</sup> Rosèn/Torsteinsen (2008) s.248.

<sup>8</sup> Ibid. s.248.

<sup>9</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.11.

<sup>10</sup> Emgll.§ 1-1.

<sup>11</sup> NOU 2006:1 s.114 og 115.

informasjonsformidling, har eiendomsmegleren derimot en nøytralitetsplikt overfor kjøper<sup>12</sup> og det trekkes i retning av at kjøper på dette tidspunkt bør få alle relevante opplysninger av betydning vedrørende eiendommen når han skal kjøpe eller by på den<sup>13</sup>. I motsetning til eiendomsmegleren har ikke takstmannen samme grad av lovregulert nøytralitetsplikt overfor kjøper av en eiendom<sup>14</sup>. De forskjellige typer situasjoner eiendomsmeglerne må forholde seg til, samt at det foreligger en lovregulert uavhengighetsplikt, kan tale for at det bør være en forskjell når det gjelder identifikasjonen mellom selger og takstmann, og selger og eiendomsmegler, for tilbakeholdte opplysninger<sup>15</sup>.

Til en viss grad ligger det også samfunnsøkonomiske aspekter bak opplysningsplikten til eiendomsmeglere, men da mer som et hensyn som taler for en mindre begrensning i opplysningsplikten utstrekning. Jo strengere opplysningsplikt, jo dyrere tjeneste vil brukerne av tjenestene måtte avfinne seg med<sup>16</sup>. Dette vil igjen kunne medføre at færre ønsker å benytte seg av eiendomsmeglere ved salg av eiendom. I og med at eiendomsmeglere, i alle fall til en viss grad, sørger for at handel med eiendom gjøres på en profesjonell og ordnet måte, vil en for streng opplysningsplikt kunne få de konsekvenser at antallet tvistesaker øker.

---

<sup>12</sup> Bech/Hasfjord (1995) s.67 og 69.

<sup>13</sup> Rosèn/Torsteinsen (2008) s.247.

<sup>14</sup> Flertallet i takstlovutvalget har imidlertid foreslått å innføre regler som ligner på regelsettet for eiendomsmeglere. Det kan medføre at takstmannen i fremtiden vil få en mer uavhengig stilling, se pkt. 5.3.1.7.

<sup>15</sup> For en nærmere drøftelse av forholdet til takstmann, se pkt. 5.3.1.5 nedenfor.

<sup>16</sup> Rosèn/Torsteinsen (2008) s.248.

### 3 Selgers mangelsansvar

#### 3.1 Innledning

Her i hoveddel 2 skal det kort redegjøres for hvilke opplysninger selger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 plikter å gi kjøperen om eiendommen.

Avhendingslovas system er i likhet med kjøpsloven, bygget opp slik at man må ta utgangspunkt i partenes avtale for å slå fast om det foreligger en mangel i rettslig forstand, jf. avhl. § 3-1. Kun dersom det ikke er avtalt noe annet vil avhendingslovas regler ha betydning for mangelsspørsmålet<sup>17</sup>. I dag selges imidlertid de fleste brukte eiendommer med en "as-is"-klausul. Salget vil da følge reglene i avhl. § 3-9. Den usikkerhet som forelå omkring hva et slikt forbehold omfattet fikk en avklaring i blant annet Rt-2005-1281 (Baderomsdommen). Spørsmålet var om mangler ved et bad falt utenfor ansvarsbegrensningen i § 3-9. Etter Høyesteretts avgjørelse må det kunne legges til grunn at hvis selger tar forbehold om at eiendommen selges "som han er" etter § 3-9, vil det være nok til at bestemmelsen i § 3-1 ikke får anvendelse i mangelsspørsmålet<sup>18</sup>. Selv om det er tatt forbehold etter § 3-9, vil det likevel foreligge en mangel hvis ikke reglene i §§ 3-7 og 3-8 er overholdt.

Avhl. § 3-7 regulerer manglende opplysninger, mens § 3-8 regulerer konsekvensene av å avgi uriktige opplysninger. I forarbeidene til avhendingslova uttales det at bestemmelsene likevel må ses i sammenheng<sup>19</sup>. En grunn til det er nok at selgers uriktige opplysninger i stor grad vil kunne medføre at de riktige opplysninger har vært holdt tilbake etter § 3-7. Sett i sammenheng regulerer de to bestemmelsene at selgers informasjonsplikt består av å både gi fullstendige og riktige opplysninger<sup>20</sup>.

---

<sup>17</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.77.

<sup>18</sup> Benestad Anderssen (2008) s.87.

<sup>19</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.90.

<sup>20</sup> Benestad Anderssen (2008) s.143.

## 3.2 Vilkår avhl. § 3-7

### 3.2.1 Forhold om eiendommen

#### 3.2.1.1 "Omstende"

En mangel etter § 3-7 omfatter såkalte "omstende" ved eiendommen. Uttrykket omfatter både feil og mangler, samt opplysninger om forholdet til naboene, kvalitet på vannet eller annet som vil kunne påvirke eiendommen i negativ forstand<sup>21</sup>. Et eksempel på sistnevnte har man i Borgarting lagmannsretts dom av 21. desember 2006<sup>22</sup>, der selger/eiendomsmegler hadde unnlatt å opplyse om at høyden på det påbegynte nabobygget ville frata leiligheten utsikt og sol. Selger ble dømt til å betale prisavslag til kjøperne.

#### 3.2.1.2 "Grunn til å regne med å få"

Selgerens opplysningsplikt omfatter kun opplysninger som kjøper hadde "grunn til å regne med å få", jf. § 3-7. Det er her snakk om opplysninger som det vil ha en del å si for kjøperen å bli opplyst om<sup>23</sup>. I tillegg vil det ligge en begrensing i at selger kun plikter å opplyse om forhold som kjøpere flest vil legge vekt på<sup>24</sup>. Kjøpere med særegne preferanser vil således ikke nødvendigvis ha krav på bli opplyst om disse. Til illustrasjon på et tilfelle hvor det var av interesse for kjøperne å få en opplysning, kan nevnes Borgarting lagmannsretts dom av 4. november 1996<sup>25</sup>. Selgerne hadde her unnlatt å opplyse om at de tidligere hadde blitt tilkjent kr. 50 000 i prisavslag som følge av vanninnsig i kjeller.

Selgers opplysningsplikt må også vurderes i forhold til kjøpers undersøkelsesplikt etter § 3-10. En kjøper kan ikke gjøre gjeldende et forhold som han "kjente eller måtte kjenne til" jf § 3-10. Kjøperen kan for eksempel ikke regne med å få opplysning om at det er

---

<sup>21</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.89 og Bergsåker (2003) s.195.

<sup>22</sup> LB-2006-001669.

<sup>23</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.89.

<sup>24</sup> Bergsåker (2003) s.203.

<sup>25</sup> LB-1996-00570.

problemer med fukt på badet hvis det på visning er helt tydelig at veggene er dekket med grønne muggflekker. Men en selger kan ikke forholde seg taus hvis det er sannsynlig at kjøper ikke skjønner at et forhold er illevarslende<sup>26</sup>. Selger kan heller ikke i alle tilfeller unnlate å opplyse om et forhold når han vet at opplysningene er ukjente for kjøper, selv om det er tale om en opplysning kjøper ”måtte kjenne til”<sup>27</sup>. Hvis det er tvil om en opplysning skulle vært gitt av selger eller ikke, er det forutsatt i forarbeidene til avhendingslova at selgers opplysningsplikt skal gå foran kjøpers undersøkelsesplikt<sup>28</sup>.

### 3.2.2 ”Kjente eller måtte kjenne til”

Et tredje vilkår er at selger må opplyse om det han ”kjente eller måtte kjenne til”<sup>29</sup>. I forarbeidene til avhendingslova gir departementet uttrykk for at selgerens opplysningsplikt er ”svært sentral”<sup>30</sup>. Den er også forutsatt å være relativt streng<sup>31</sup>. Men opplysningsplikten må vurderes på bakgrunn av ulike momenter i det konkrete tilfellet<sup>32</sup>. Eksempler på slike momenter kan være om selger har bebodd eiendommen lenge, eller om eiendommen kun har vært eid i en kort tidsperiode<sup>33</sup>. I tilknytning til dette kan det også nevnes at hensynet bak selgers opplysningsplikt bygger på en alminnelig norm. I motsetning til for eksempel en takstmann forutsettes det ikke at selger skal være bygningskyndig. Det kreves heller ikke at han har inngående kjennskap til rettslige problemer som kan oppstå ved salg av eiendom. Opplysninger av spesiell teknisk eller juridisk karakter er derfor noe som i mange tilfeller faller utenfor selgers opplysningsplikt.

---

<sup>26</sup> Benestad Anderssen (2008) s.157.

<sup>27</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.89.

<sup>28</sup> Ibid. s.40.

<sup>29</sup> Vilkåret ”måtte kjenne til” er et normativt begrep, jf. Rt-2002-696. At noe er normativt betyr at det skal være en rettesnor. Det motsatte er at noe er beskrivende.

<sup>30</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.88.

<sup>31</sup> Ibid. s.40.

<sup>32</sup> Benestad Anderssen (2008) s.151.

<sup>33</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.40.

Videre er det slik at uttrykket ”måtte kjenne til” i § 3-7 betyr at selger ikke må ha noen rimelig grunn til å være uvitende<sup>34</sup>. Det vil ikke være nok at selger burde kjenne til omstendigheten med eiendommen. Det har vært stor diskusjon og tvil i teorien om hva det nærmere innholdet i kravet ”måtte kjenne til” er, men sannsynligvis kreves det at selger har handlet grovt uaktsomt for at det skal foreligge mangel<sup>35</sup>. Om selger også hefter for andres tilbakeholdte opplysninger behandles nedenfor i pkt. 5.

### 3.2.3 Innvirkningskravet

Vilkåret om at de tilbakeholdte opplysningene må ha virket inn på salget er sammenfallende med reguleringen i § 3-8, og drøftes samlet nedenfor i pkt. 3.3.3.

## 3.3 Vilkår avhl. § 3-8

### 3.3.1 Opplysning selgeren har gitt kjøperen

Kjøperen har etter § 3-8 krav på at opplysninger som blir gitt av selger er korrekte. Det er her snakk om et objektivt krav<sup>36</sup>. Det kreves derfor ikke at selger har handlet uaktsomt eller på annet vis ment å gi uriktige opplysninger. Samsvarer ikke eiendommen med de opplysninger som er gitt, foreligger det en mangel i avhendingslovas forstand<sup>37</sup>.

#### 3.3.1.1 ”Omstende”

Vilkåret om at det skal opplyses korrekt om ”omstende” ved eiendommen er sammenfallende med tilsvarende formulering i § 3-7, og det vises derfor til redegjørelsen ovenfor i pkt. 3.2.1.1.

---

<sup>34</sup> Benestad Anderssen (2008) s.150.

<sup>35</sup> Se Benestad Anderssen (2008) s.150, med videre henvisninger til Grant Carlsen (2003) s.195, Frøstrup (2001) s.365, Rt-2001-369 og Bergsåker (2003) s.202 som legger til grunn tilsvarende synspunkt.

<sup>36</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.90.

<sup>37</sup> Ibid s.90.



### 3.3.2 Avhl. § 3-8 (1) 2.punktum

Avhl. § 3-8 (1) 2.punktum inneholder en regel som holder selger ansvarlig for uriktige opplysninger som andre gir på vegne av selgeren. Det nærmere innholdet av denne regel vil bli gjennomgått nedenfor i pkt. 5.

### 3.3.3 Innvirkningskravet i avhl. § 3-8 (2)

Etter både § 3-7 og § 3-8 er det et krav at de tilbakeholdte eller uriktige opplysninger har ”verka inn” på avtalen. Vilkåret representerer en innsnevring av selgers opplysningsplikt, og fører til at de uriktige opplysninger ikke får betydning for mangelsspørsmålet hvis ikke de har virket inn på avtalen<sup>38</sup>. Den grunnleggende høyesterettsdom om innvirkningsvilkåret er inntatt i Rt-2003-612. Saken dreide seg om salg av en leilighet som var 10 kvm mindre enn det som var opplyst i salgsprospektet. Høyesterett uttalte at det avgjørende er om en opplysning generelt sett må antas å være ”egnet til å virke kjøpsmotiverende”.

Innvirkningskravet er også oppfylt hvis avtalen ville fått et annet innhold, eller ville vært inngått på andre vilkår, om opplysningene hadde vært fullstendige og korrekte<sup>39</sup>. Videre fremgår det av Rt-2003-612 at hvis en opplysning generelt sett er egnet til å motivere, må ”helt spesielle subjektive momenter” trekke i motsatt retning for at vilkåret ikke skal anses oppfylt.

---

<sup>38</sup> Benestad Anderssen (2008) s.170-171.

<sup>39</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.90 og Bergsåker (2003) s.221-222.

## **4 Eiendomsmeglers opplysningsplikt**

### **4.1 Innledning**

Her i hoveddel 3 behandles eiendomsmeglers opplysningsplikt om eiendommen. I hovedsak er denne regulert i emgll. § 6-7.

#### **4.1.1 Forholdet mellom emgll. av 1989 og emgll. av 2007 når det gjelder opplysningsplikt for eiendomsmegler**

Av forarbeidene til eiendomsmeglingsloven av 1989 fremgår det at eiendomsmegleren skulle ha en streng opplysningsplikt<sup>40</sup>. Det som er av særlig interesse for avhandlingen er at lovgiver, i forbindelse med vedtakelsen av den nye eiendomsmeglingsloven av 2007, uttalte at opplysningsplikten skulle bli strengere enn det den var tidligere<sup>41</sup>. Den allerede strenge opplysningsplikten som forelå etter 1989-loven, ble dermed utvidet ved vedtakelsen av 2007-loven. På denne bakgrunn vil det trolig ikke være å ta munnen for full hvis en forutsetter at eiendomsmegler skal opplyse om nesten alt som kan tenkes å være av betydning for kjøper.

### **4.2 Vilkår emgll. § 6-3**

#### **4.2.1 ”God meglerskikk”**

Det er på det rene at kravet til at megler skal ”opptre i samsvar med god meglerskikk” etter § 6-3 omfatter flere forhold enn eiendomsmeglers plikt til å opplyse om forhold vedrørende eiendommen<sup>42</sup>. I denne oppgaven er det imidlertid ikke hele virkeområdet for ”god meglerskikk” som er av interesse. Grunnen til at dette generelle kravet behandles er at det

---

<sup>40</sup> Se uttalelsen i Ot.prp.nr.59 (1988-89) s.24.

<sup>41</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.186.

<sup>42</sup> Kravet til god meglerskikk gjelder for hele virksomhetsutøvelsen til eiendomsmegleren, Bergsåker (2008) s.204.

kan være med på å fastlegge eiendomsmeglers opplysningsplikt om eiendommen etter emgll. § 6-7.

Først er det grunn til å merke seg at profesjonsansvaret for meglere er strengt<sup>43</sup>. Den grunnleggende dom hvor dette ble slått fast er Rt-1988-7. En annen Høyesterettsdom hvor profesjonsansvarets karakter ble vurdert, har man i Rt-1995-1350. Høyesterett uttalte her at det ”i utgangspunktet [gjelder] et strengt ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet”. Minstekravet er at megleren kjenner til de sentrale rettsregler og prinsipper for profesjonen<sup>44</sup>. I forlengelsen av dette kan det påpekes at det i rettsteorien har vært anført at brudd på gjeldende lover alltid vil være i strid med god meglerskikk<sup>45</sup>.

Kravet til god meglerskikk må også ses i lys av formålsbestemmelsen i emgll. § 1-1. Hvis eiendomsmegler handler i strid med et av formålene bak lovgivningen om eiendomsmegling, vil dette kunne føre til at normen om god meglerskikk anses brutt<sup>46</sup>. Når den generelle opplysningsplikten ses i lys av det ovenstående, er det på det rene at opplysningsplikten vil fremstå som relativt omfattende for megler.

#### 4.3 Vilkår emgll. § 6-7 (1)

##### 4.3.1 Opplysninger kjøper hadde ”grunn til å regne med å få”.

Som allerede nevnt er eiendomsmeglers opplysningsplikt først og fremst regulert i § 6-7. Først må eiendomsmegleren foreta en vurdering av hva slags forventninger kjøperen kan anses å ha vedrørende eiendommen<sup>47</sup>. Et eksempel på opplysningsplikten til

---

<sup>43</sup> Hagstrøm (2003) s.452 flg.

<sup>44</sup> Bergsåker (2008) s.221.

<sup>45</sup> Ibid. s.223.

<sup>46</sup> Ibid. s.222.

<sup>47</sup> Se note 212 i lovkommentar på <http://abo.retsdata.no/propub/template.htm?view=main>.

eiendomsmegler kan være at han i visse tilfeller må opplyse om skattemessige konsekvenser for selger, jf. Rt-1988-7. I tillegg må eiendomsmeglere etter omstendighetene opplyse om foreslåtte, men ikke vedtatte reguleringsplaner<sup>48</sup>. Også ikke tinglyste heftelser på en eiendom kan i enkelte tilfeller omfattes av den generelle opplysningsplikten om eiendommen<sup>49</sup>. Ved tvil om rekkevidden av § 6-7 vil kravet til god meglerskikk i § 6-3 jf. § 1-1 kunne være med på å avklare rekkevidden av opplysningsplikten<sup>50</sup>.

En viss nyansering av eiendomsmeglers opplysningsplikt kan likevel foreligge når kjøper har fagkyndig bistand. Et eksempel på at opplysningsplikten ikke rekker like langt i slike tilfeller har man i Borgarting lagmannsretts dom av 12. september 1998<sup>51</sup>. Spørsmålet i dommen var om en kjøper av en boligeiendom kunne kreve erstatning fra eiendomsmegler for brudd på opplysningsplikten. Lagmannsretten uttalte i den forbindelse at meglerens aktivitetsplikt ”ikke går like langt overfor en kjøper med fagkyndig bistand”.

#### 4.3.2 Innvirkningskravet

Det finnes ikke noen tungveieende argumenter som gjør at innvirkningsvilkåret i § 6-7 skal tolkes ulikt den samme typen formulering i avhendingslova. Et slikt synspunkt støttes blant annet av at det kun er snakk om en formulering av et krav om årsakssammenheng. Det ligger en viss forskjell i at det er snakk om to forskjellige persongrupper, men dette vil ikke få betydning for vurderingen av selve årsakskravet. I begge tilfeller kreves det at de tilbakeholdte opplysninger har ”virket inn” på avtalen. Det vises derfor til pkt. 3.3.3 ovenfor.

---

<sup>48</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.154.

<sup>49</sup> Torsteinsen (2008) s.201 og Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.159-160.

<sup>50</sup> Bergsåker (2008) s.224.

<sup>51</sup> LB-1997-3536.

## 5 Identifikasjon mellom selger- og eiendomsmegleransvaret

### 5.1 Innledning

Hovedvekten i drøftelsene nedenfor legges på de tilfeller og situasjoner hvor eiendomsmegler har unnlatt å gi opplysninger, men i og med at tilfellene der eiendomsmegler har gitt uriktige opplysninger henger såpass nært sammen med spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger, behandles også dette. Etter min mening er det i tillegg svært viktig å ha en bevissthet rundt to ulike tilfeller/situasjoner hvor eiendomsmegler har brutt sin opplysningsplikt. I det første tilfellet er spørsmålet om selger hefter for eiendomsmeglers brudd på opplysningsplikten når det er snakk om at eiendomsmegler unnlater å gi – eller gir uriktige – opplysninger om noe som også ville vært omfattet av selgers opplysningsplikt etter avhendingslova.

I det andre tilfellet, som er avhandlingens hovedformål, er det spørsmål om selger og eiendomsmegler skal identifiseres hvis eiendomsmegleren kun bryter den delen av opplysningsplikten som ”overskrider” den opplysningsplikten selger har etter avhendingslova<sup>52</sup>. Etter min mening befinner man seg i disse tilfellene utenfor avhendingslovas ”kjerneområde” for selgers opplysningsplikt, og det kan muligens få betydning for utstrekningen av identifikasjonen mellom selger og eiendomsmegler.

For å illustrere at problemstillingen om identifikasjonens utstrekning ikke kun er av teoretisk karakter, vil jeg nedenfor nevne noen praktiske situasjoner. Der vil jeg forsøke å synliggjøre konsekvensene av å slå fast en regel om full identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler.

---

<sup>52</sup> Se pkt. 1.1 og 8.1 (figur) for en illustrasjon av problemstillingen.

## 5.2 Konsekvensen av full identifikasjon – noen praktiske eksempler

### 5.2.1 Ferdigattester

Som et første eksempel kan man tenke seg at en eiendom har blitt endret etter at ferdigattest er utstedt. En selger som selv har utført søknadspliktige byggearbeider i sin eiertid plikter naturligvis å opplyse om det etter avhl. § 3-7. Annerledes kan det stille seg for en privatperson som alltid har leid ut leiligheten, eller som i sin tid kjøpte en ”nyoppusset” leilighet som han nå skal selge videre. En plikt til å opplyse om at leiligheten ikke er i samsvar med utstedte ferdigattester vil trolig ikke foreligge i slike tilfeller<sup>53</sup>. Det kan i utgangspunktet heller ikke forventes at megleren sjekker og opplyser om bygningene er i samsvar med ferdigattesten<sup>54</sup>. Men av og til må det kunne kreves at kjøper får en slik opplysning av megler<sup>55</sup>. Bakgrunnen kan være at eiendomsmegler på grunn av sin kunnskap og erfaring burde skjønne at det har skjedd ting med eiendommen som krever ny tillatelse med påfølgende ferdigattest. En slik plikt vil ikke følge av emgll. § 6-7 (2) nr. 8, men av den generelle regelen i § 6-7 (1). I slike tilfeller vil eiendomsmeglers opplysningsplikt kunne gå betydelig lenger enn selgers.

Ved full identifikasjon mellom selger og megler vil selger hefte for alle meglers forsømmelser. Det innebærer at hvis megler, på grunn av sin kunnskap og erfaring, burde skjønne at eiendommen som selges har gjennomgått utbedring som krever ny ferdigattest, vil selger kunne risikere å bli ansvarlig for dette. Man kan som ovenfor nevnt tenke seg at selger alltid har leid ut eiendommen, og at leietakerne i leieperioden har forandret eiendommen såpass at det krever ny ferdigattest. I disse situasjonene kan eiendommen tenkes å være mindre verdt på grunn av at den ikke samsvarer med ferdigattest, at arbeidet kanskje ikke er fagmessig utført eller at kjøper får utgifter i forbindelse med å utbedre eiendommen for å bringe den i samsvar med ferdigattesten. Sannsynligvis vil slike tilbakeholdte opplysninger ha ”verka inn” på avtalen, og kjøper hadde grunn til å regne

---

<sup>53</sup> Forutsatt at selger ikke vet at eiendommen ikke er i samsvar med ferdigattesten.

<sup>54</sup> Megleren plikter uansett alltid å opplyse om det foreligger ferdigattest på eiendommen, jf. emgll. § 6-7 nr.8.

<sup>55</sup> NOU 2006:1 s.122.

med å få opplysningene, jf. avhl. § 3-7. Selger vil da risikere å komme i den situasjon at han må betale et prisavslag til kjøper, som han deretter må forsøke å kreve tilbake av megler etterpå.

### 5.2.2 Foreslåtte, men ikke vedtatte reguleringsplaner

Et eksempel om foreslåtte, men ikke vedtatte reguleringsplaner kan også belyse konsekvensene av full identifikasjon. Det er på det rene at det foreligger en fullstendig opplysningsplikt om disse for eiendomsmeglere<sup>56</sup>. En privat selger trenger derimot ikke å sjekke ut et slik forhold på egenhånd, såfremt det ikke foreligger konkrete omstendigheter som gjør at selger ”måtte kjenne til” at det er kommet et forslag om ny reguleringsplan. Opplysningsplikten til eiendomsmegleren vil derfor i slike tilfeller stort sett alltid gå lenger enn det som kreves av en selger etter avhendingslova. Ved identifikasjon i alle tilfeller kan selger risikere ikke ubetydelige krav fra kjøper på grunn av meglers forsømmelser. Som et eksempel på at eiendomsmeglernes forsømmelser vedrørende foreslåtte, men ikke vedtatte reguleringsplaner kan utgjøre store tap, nevnes Borgarting lagmannsretts dom av 23. mai 2007<sup>57</sup>. Eiendomsmegler hadde her forsømt å opplyse om at eiendommen som skulle selges ble sterkt berørt av de foreslåtte utbyggingsplanene vedrørende E18 mellom Asker og Oslo. Alle eiendomsmeglerne hadde fått et skriv fra Statens vegvesen om at de før et salg langs den aktuelle strekning burde sjekke om deres salgsobjekt kunne bli berørt. Det hadde ikke blitt gjort her, og eiendomsmegleren ble dømt til å betale kr. 1 000 000 i erstatning til kjøper.

---

<sup>56</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.154.

<sup>57</sup> LB-2006-129842.

### 5.2.3 Villaklausuler

Et tredje eksempel kan være at en eiendomsmegler i salgsoppgaven har unnlatt å opplyse om en tingslyst villaklausul som hviler på en utskilt eiendom<sup>58</sup>. Forutsetningen er her for eksempel at selger aldri har bebodd salgseiendommen, eller nettopp arvet den og solgt den videre. Disse elementer gjør at selgers opplysningsplikt etter avhendingslova trolig vil være begrenset, og selger vil ikke nødvendigvis ha plikt til å sjekke ut og opplyse om det foreligger grunnboksklausuler på hovedbruket som berører salgseiendommen<sup>59</sup>. En slik begrenset opplysningsplikt vil ikke gjelde hvis selger også anses å hefte for meglers misligholdte opplysningsplikt, og opplysningsplikten til selger blir dermed utvidet hvis det legges til grunn full identifikasjon. Det skyldes blant annet at undersøkelses- og opplysningsplikten til eiendomsmegler etter emgll. § 6-7 vil strekke seg til dels mye lengre enn selgers opplysningsplikt<sup>60</sup>. Selv om megler har opplyst om tinglyste heftelser på salgseiendommen slik han plikter etter § 6-7 (2) nr.3, kan han etter § 6-7 (1) ha unnlatt å undersøke nøye nok, og opplyse, om det befinner seg flere heftelser som stammer fra hovedbruket som salgseiendommen ble utskilt fra. I slike situasjoner vil selger ved full identifikasjon få et utvidet opplysnings- og mangelsansvar. Videre er det nærliggende at kjøper vil lide et tap hvis det ikke opplyses om slike villaklausuler. Først og fremst vil et tap kunne oppstå hvis kjøper er en utbygger som ønsker å rive huset og erstatte det med et leilighetskompleks. Selger ville presumptivt ikke oppnådd samme pris for eiendommen hvis klausulen hadde vært kjent for kjøper, og et prisavslag eller erstatning er en nærliggende konsekvens. I tillegg er det snakk om opplysninger som trolig ville ha ”verka inn” på avtalen, og kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysningene, jf. avhl. § 3-7.

---

<sup>58</sup> Villaklausulen kan for eksempel gå ut på at det ikke er lov til å bygge andre typer hus i området enn eneboliger av en viss størrelse.

<sup>59</sup> Vel og merke under den forutsetning at han ikke har positiv kunnskap.

<sup>60</sup> Smln. pkt. 4.1.1.



### 5.3 I hvilken grad foreligger det identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler?

#### 5.3.1 Sammenhengen mellom reglene i avhendingslova og eiendomsmeglingsloven

##### 5.3.1.1 Lovenes ordlyd

Først av alt må det drøftes om det i det hele tatt eksisterer en identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler. I den forbindelse er det naturlige startsted avhendingslovas ordlyd. Nedenfor vil både ordlyden i §§ 3-8 og 3-7 drøftes med henblikk på om det foreligger identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler, og eventuelt i hvilken grad den utstrekker seg. Men som nevnt innledningsvis i oppgaven, er det § 3-7 tilfellene som er av størst prinsipiell interesse. I tillegg vil det bli undersøkt om eiendomsmeglingsloven har noen regulering av identifikasjonsspørsmålet.

Etter § 3-8 (1) 1.punktum følger det at ”selger” svarer for uriktige opplysninger som han tidligere har gitt til kjøper. I teorien er det gitt uttrykk for at det kan utledes direkte fra ordet ”selger” i lovteksten at det foreligger en identifikasjon mellom selger og hans kontraktsmedhjelpere<sup>61</sup>. Synspunktet baseres hovedsaklig på den alminnelige fullmaktslæren. Det må kunne legges til grunn at eiendomsmegleren har fullmakt til å gi opplysninger om eiendommen<sup>62</sup>, men hvilken type fullmakt som selgeren eventuelt blir bundet av, hersker det en viss tvil om<sup>63</sup>. Spørsmålet om selger identifiseres med sine medhjelpere, er imidlertid avklart og presisert i § 3-8 (1) 2.punktum. Av § 3-8 (1) 2.punktum følger det at selger også svarer for opplysninger gitt om eiendommen i ”annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren”. Positive opplysninger som andre har gitt på vegne av selgeren, svarer han altså for. Det er imidlertid en forutsetning at selger har gitt den andre personen fullmakt til å gi opplysninger på vegne av ham<sup>64</sup>.

---

<sup>61</sup> Se bl.a. Benestad Anderssen (2008) s.169 og Blakstvedt (1998) s.76.

<sup>62</sup> Benestad Anderssen (2008) s.154

<sup>63</sup> Blakstvedt (1997) s.285-299.

<sup>64</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.91.

I og med at eiendomsmeglere ikke er positivt nevnt i § 3-8 (1) 2.punktum kan det i utgangspunktet ikke sluttes direkte fra ordlyden i § 3-8 at også eiendomsmeglere omfattes. En slik slutning er likevel nærliggende med tanke på at opplysninger som er gitt ”på vegne av” selger i for eksempel et salgsprospekt omfattes av lovens ordlyd. Et salgsprospekt vil nettopp være noe som eiendomsmegleren utarbeider på vegne av selger i forbindelse med salg av en bolig, og det følger sågar av emgll. § 6-7 (2) at eiendomsmegleren har en egen plikt til å utarbeide et salgsprospekt ved boligsalg.

Ordlyden i avhl. § 3-7 er i motsetning til ordlyden i § 3-8, taus når det gjelder identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler. En eventuell identifikasjon etter § 3-7 for tilbakeholdte opplysninger må i tilfelle utledes av en tolkning av ordet ”selger”. På samme måte som etter § 3-8, kan det spørres om det allerede følger av den alminnelige fullmaktslæren at selger hefter for sine medhjelpere. I og med at forholdet til identifikasjon har blitt presisert i § 3-8 (1) 2. punktum har ikke spørsmålet kommet på spissen, og trolig vil det heller ikke gjøre det i § 3-7-tilfellene. Bakgrunnen for det er at man må se de to bestemmelsene i sammenheng<sup>65</sup>. På grunn av at ordlyden ikke statuerer noen identifikasjon mellom selger og hans medhjelpere vil det rettskildemessig i utgangspunktet ikke være grunnlag for et slikt synspunkt. Men som det tidligere er vist i avhandlingen, er det en nær tilknytning mellom de to regler<sup>66</sup>. Det kan derfor være nyttig å se hen til hvordan spørsmålet er løst i tilfellene som omfattes av § 3-8. En slik tilnærmingstype har fått støtte i både teori<sup>67</sup> og rettspraksis<sup>68</sup>. Men selv om bestemmelsene skal ses i sammenheng, er det ikke dermed sagt at de skal ha samme innhold.

---

<sup>65</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.90.

<sup>66</sup> Se pkt. 3.1.

<sup>67</sup> Rognlien (1998) s.76 og Bergsåker (2003) s.208.

<sup>68</sup> Se f.eks. Rt-2001-369, LF-2002-762-2 og LE-1996-235, der dette ble lagt til grunn uten at utstrekningen av identifikasjonen ble problematisert.

Når det gjelder spørsmålet om identifikasjonens utstrekning, blir rettskildebildet straks mer uklart. At ordlyden i § 3-7 er taus vedrørende identifikasjon, taler etter min mening klart i retning av at det ikke skal skje noen vid identifikasjon. I tillegg vil en regel som inneholder hjemmel for at selger også er ansvarlig for eiendomsmeglers brudd på opplysningsplikten etter eiendomsmeglingsloven, innebære en ikke ubetydelig utvidelse av selgers mangelsansvar etter avhendingslova. Men med bakgrunn i forarbeidene har rettspraksis og en del rettsteori, uten reservasjon, inntatt det standpunkt at selger fullt ut hefter for sine medhjelperes tilbakeholdte opplysninger. Innvendingen mot praksis og teori er først og fremst at den virker noe unyansert<sup>69</sup>. Det kan synes som om betenkelighetene med å la en privat selger hefte for meglers profesjonsansvar ikke har vært oppe til eksplisitt vurdering.

Litt annerledes stiller det seg ved brudd på § 3-8 om uriktige opplysninger. Her har lovgiver eksplisitt inntatt en lovhjemmel for identifikasjon mellom selger og de som hjelper ham med å avhende eiendommen. Betenkelighetene ved å legge til grunn full identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler vil i disse tilfellene naturlig nok være litt mindre når hjemmelen fremgår direkte av ordlyden, og det kan selvfølgelig få betydning ved vurderingen av om selger skal svare for eiendomsmeglers misligholdte opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven.

Etter min mening kan det også være en annen grunn til å skille mellom identifikasjon etter §§ 3-8 og 3-7. Det er nemlig en vesensforskjell når det gjelder selgers adgang til å kontrollere opplysninger etter de to regler. Når det gjelder uriktige opplysninger etter § 3-8 er det snakk om positivt avgitte opplysninger fra eiendomsmegler. Selgeren har dermed en viss mulighet til å kontrollere at de er korrekte. Muligheten for selger til å kontrollere om eiendomsmegler har tilbakeholdt opplysninger etter § 3-7, er betraktelig lavere. En full identifikasjon vil derfor være betydelig mer byrdefullt for selger hvis han også skal hefte for tilbakeholdte opplysninger fra eiendomsmegler.

---

<sup>69</sup> Se nærmere pkt. 5.3.1.3 og 5.3.1.4.

Når det gjelder eiendomsmeglingsloven, er ikke forholdet til identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler særskilt nevnt i ordlyden. Man må derfor se hen til de andre rettskildefaktorene for å finne veiledning angående identifikasjonens utstrekning.

#### 5.3.1.2 Forarbeider

For å utlede rettsregelen om identifikasjon vil det også være formålstjenlig å se på reguleringen i forarbeidene til de aktuelle lovbestemmelsene.

I forarbeidene til avhl. § 3-8 er eiendomsmeglere eksplisitt nevnt som eksempel på hvilke persongrupper som omfattes av identifikasjonsregelen i § 3-8 (1) 2.punktum<sup>70</sup>:

”Også opplysningar gitt av andre enn seljaren personleg vil ofte vere omfatta allereie av fyrste punktum... Ein kan seie at vedkommande som har gitt opplysningane må ha hatt fullmakt til å gi opplysningar... Dette vil oftast vere tilfelle dersom seljaren meir generelt har gitt ein annan person i oppdrag å ta seg av avhendinga, t d ein eigedomsmeklar”.

Som man her ser støtter forarbeidene den tolkning som sannsynligvis allerede følger av ordlyden i § 3-8, nemlig at eiendomsmeglere omfattes av identifikasjonsregelen. I forarbeidene til § 3-7 uttales det, i likhet med forarbeidene til § 3-8, at når det er spørsmål om hva ”selgeren” må vite, omfatter ikke dette bare selgeren personlig. Blant annet uttales det at en må se på forholdene hos andre som overfor kjøperen har stått frem som den som helt eller delvis ”tar seg av avhendinga på vegne av selgeren”<sup>71</sup>. Uttalelsen retter seg språklig til alle som hjelper selgeren med å avhende eiendommen, og eiendomsmeglere er nevnt spesielt. Det som her har skjedd er at forarbeidene har foretatt en utdyping av rettsregelen i forhold til det som følger av ordlyden.

Ordlyden i § 3-7 sier som nevnt ingenting om at selger også svarer for andre enn seg selv, og tradisjonelt sett har ordlyden vært ansett som den viktigste rettskilden for å komme frem

---

<sup>70</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.91.

<sup>71</sup> Ibid. s.89.

til den rettsregel som anses å gjelde<sup>72</sup>. Det kunne dermed være nærliggende å slutte at det ikke skal skje noen identifikasjon. Men slik er det ikke nødvendigvis. Forarbeider kan i enkelte tilfeller gå foran lovteksten, eller utdype den, hvis det gir best mening og sammenheng med resten av loven/lovteksten. Ved å følge forarbeidene er man lojal overfor lovgiverne, og man bidrar til å styrke demokratiet<sup>73</sup>. Man oppnår i tillegg at det etableres en ensartet lovtolkning<sup>74</sup>. Hensynet til klarhet og forutberegnelighet taler også for at en regulering/utdyping av rettsregelen kan skje i forarbeider. Det ville bli alt for omfattende om all regulering skulle skje gjennom lovteksten. Rettsanvendere ville fått et ugjennomtrengelig villnis av tekst å forholde seg til, og lovverket hadde blitt vanskelig å orientere seg i<sup>75</sup>. Hensynene mot å regulere spørsmål i forarbeider gjør seg sterkest gjeldende der de ikke blir publisert<sup>76</sup>. I dag publiseres de aller fleste lovforarbeider, noe som bidrar til økt tilgjengelighet og reduserer ulempen. En innvending kan likevel være at ikke alle har like god tilgang til forarbeidene til en lov. I tillegg kan det være vanskeligere å finne frem i forarbeider.

Det finnes flere eksempler på at lovteksten har måttet vike for forarbeider, også i tilfeller hvor lovteksten har vært relativ klar. Et eksempel er Rt-1970-417. Spørsmålet var om en skattyter kunne kreve fradrag for understøttelse til sine foreldre. Til tross for at lovens ordlyd klart talte for, kom Høyesterett til at uttalelser i forarbeidene måtte gjøre at løsningen ble motsatt. Skattyter ble dermed nektet fradrag. Når lovgiver i mitt tilfelle har foretatt en utdyping av rettsregelen i forarbeidene, er det i seg selv mindre betenkelig enn tilfeller hvor reguleringen i forarbeidene strider mot ordlyden<sup>77</sup>.

---

<sup>72</sup> Eckhoff/Helgesen (2001) s.73.

<sup>73</sup> Ibid. s.72.

<sup>74</sup> L.c.

<sup>75</sup> Som et eksempel på et tilfelle hvor det forelå en slik type detaljregulering i lovteksten kan nevnes Den Prøyssiske lovbok (Allgemeines Landrecht für die preussischen Staaten). Den var ikke særlig vellykket, se Annens (1983) s.211.

<sup>76</sup> Eckhoff/Helgesen (2001) s.73.

<sup>77</sup> Man kan si det er snakk om en "fra det mer til det mindre"-slutning.

Når det gjelder utstrekningen av identifikasjonen mellom selger og eiendomsmegler, er det først og fremst av interesse å nevne at linken som forarbeidene til avhendingslova etablerer mellom selger og eiendomsmegler er skrevet uten forbehold. Om lovgiver har ment at selger og eiendomsmegler skal identifiseres også i de tilfellene der det kun foreligger brudd på meglers profesjonsansvar, er usikkert. Ordlydsmessig er det grunnlag for å hevde full identifikasjon. På den annen side virker det noe underlig om lovgiver har ment at selger også skal hefte for eiendomsmeglernes profesjonsansvar, spesielt med tanke på at identifikasjon med meglers profesjonsansvar ikke er undergitt noen særskilt drøftelse.

Tilknytningen til eiendomsmegler forsterkes imidlertid av at forarbeidene viser til meglernes plikter etter eiendomsmeglingsloven av 1989<sup>78</sup>:

”Ein eigedomsmeklar vil t d normalt ikkje ha fullmakt til å binde seljaren... Men etter eigedomsmeklingslova §3-6 høyrer det til meklarens oppgåve å gi kjøparen visse opplysningar. Sidan det her er snakk om ei lovpålagt plikt for meklaren, vil ein for øvrig fort sjå det slik at meklaren (på vegne av seljaren) « måtte » kjenne til desse opplysningane, og at kjøparen på si side « hadde grunn til å rekne med å få » dei”.

Det en likevel må ha i tankene er at forarbeidene er skrevet på et tidspunkt der profesjonsansvaret til megleren ikke var like strengt som det er nå<sup>79</sup>. Konsekvensen av å statuere identifikasjon mellom selger og megler i 1992 var betraktelig mindre vidtgående enn det å gjøre det samme etter ikrafttreddelsen av den nye eiendomsmeglingsloven i 2008.

Som et neste skritt er det fornuftig å se på om forarbeidene til eiendomsmeglingsloven gir noe bidrag til spørsmålet om identifikasjonens utstrekning. Identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler er et tema under redegjørelsen for eiendomsmeglernes opplysningsplikt<sup>80</sup>:

”Selger identifiseres med opplysninger som er gitt av megler etter disse bestemmelsene. Det innebærer at dersom megler har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, vil selger ha et mangelsansvar i den grad vilkårene i avhendingslova § 3-8 er oppfylt. Det samme gjelder i forhold til regelen om manglende opplysninger om eiendommen, jf. avhendingslova § 3-7”.

---

<sup>78</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.89.

<sup>79</sup> Se pkt. 4.1.1.

<sup>80</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.152.

På grunn av at forarbeidene til avhendingslova også henviser til eiendomsmeglingsloven, kan det i utgangspunktet se ut til at man har fått en ”toveis” link mellom avhendingslova og eiendomsmeglingsloven. Samtidig er denne linken laget uten noen nærmere form for reservasjon for at linken kun gjelder i den grad selger ville vært ansvarlig etter avhendingslova. Det kan derfor ved første øyekast virke som om forarbeidene tar til orde for at selger også hefter for eiendomsmeglers utvidede opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven. I samme retning trekker det faktum at eiendomsmeglingsloven og avhendingslova nå har lik utforming.

På den andre siden er det imidlertid et par momenter som kan tale for at eiendomsmeglingsforarbeidene kun ønsker å vise at selger bare skal hefte for megler i den grad megler overtrer plikter selger ville hatt uansett. Blant annet legger forarbeidene til grunn at identifikasjon kan skje der vilkårene etter avhendingslova er oppfylt, og at selger identifiseres med eiendomsmegler når han har gitt opplysninger ”etter disse bestemmelsene”. Spesielt når uttalelsen leses i sammenheng med resten av forarbeidene, er det nærliggende å legge til grunn at forarbeidene kun mener at selger hefter for megler når vilkårene i bestemmelsene i avhl. §§ 3-7 og 3-8 er oppfylt.

Et annet moment som også taler for en slik forståelse av eiendomsmeglingsforarbeidene, er at det uttales at bakgrunnen for ny regulering er at man skal sikre at ”eiendomsmegler undergis et minst like strengt krav” til å gi korrekte opplysninger som en privat selger<sup>81</sup>. Dermed vil det ha formodningen mot seg at utvalget uttaler seg om identifikasjon i de tilfeller hvor eiendomsmegler bryter de plikter som kun følger av eiendomsmeglingsloven. Det kan for øvrig bemerkes at departementets formulering og merknader ble akseptert av Odelstinget uten ytterligere kommentarer<sup>82</sup>. Man får således ikke noen større veiledning om hva lovgiver har ment om identifikasjonsspørsmålet ved å lese Innst.O.nr.50 (2006-2007).

---

<sup>81</sup> NOU 2006:1 s.119.

<sup>82</sup> Innst.O.nr.50 (2006-2007) pkt.8.2.

Noe som imidlertid kompliserer det hele er at det står i eiendomsmeglingsforarbeidene at opplysningsplikten etter emgll. § 6-7 er gitt ”etter mønster” fra blant annet avhendingslova, og at det er ”naturlig å se hen til hvordan selgers opplysningsplikt er regulert i avhendingslova”<sup>83</sup>. Bak disse formuleringer ligger etter min mening sannsynligvis bare et praktisk hensyn, og de vil derfor neppe være avgjørende for identifikasjonsspørsmålet. Det ser man klarest ved å lese henvisningen i sammenheng med resten av begrunnelsen for at det velges en formulering som er tilnærmet identisk til den som er brukt i avhl. § 3-7. For eksempel uttaler departementet at det ønsker en presisering av opplysningsplikten i forhold til gjeldende rett<sup>84</sup>. Den tidligere regulering av opplysningsplikten i eiendomsmeglingsloven av 1989 var svært upresis og vag, og fremgikk kun etter en tolkning av flere paragrafer<sup>85</sup>. Avhendingslovas formulering er derimot relativt konsis og velkjent. Ved å anvende allerede innarbeidede og kjente passuser som er tolket i rettspraksis og teori i relasjon til avhendingslovas bestemmelser, er det enklere å fastlegge eiendomsmegleres opplysningsplikt. Det eneste man trenger å gjøre er å tolke bestemmelsen strengere med bakgrunn i profesjonsansvaret.

I forlengelsen av dette er det naturlig å se henvisningen slik at den kun fungerer som en ren informativ redegjørelse for at emgll. § 6-7 (1) er bygget opp etter mønster av avhl. §§ 3-7 og 3-8. Et moment som styrker dette resonnementet er at det har formodningen mot seg at man i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven har valgt å gå inn og regulere de materielle rettigheter kjøper har etter avhendingslova. En slik lovgivningsteknikk kan i alle fall ikke sies å være særlig utbredt. Hva lovgiver har forutsatt da de inntok ovennevnte formulering er vanskelig å si, men sterke reelle hensyn taler for at de ikke har ment å regulere den materielle retten etter avhendingslova. En revidering av reguleringen etter avhendingslova var heller ikke omfattet av det mandat utvalget bak NOU 2006:1 hadde<sup>86</sup>.

---

<sup>83</sup> NOU 2006:1 s.118 og 119.

<sup>84</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.159.

<sup>85</sup> Etter emgll. av 1989 måtte man inntil både § 3-1, § 3-6 og § 3-7 for å få et helhetlig bilde av hvilke opplysninger kjøper hadde krav på.

<sup>86</sup> NOU 2006:1 s.11 flg.



### 5.3.1.3 Rettspraksis

Høyesterettspraksis som direkte tar stilling til i hvilken grad selger hefter for eiendomsmeglers misligholdte opplysningsplikt finnes ikke. Etter det jeg erfarer finnes det heller ikke underrettspraksis som drøfter temaet. Men en utvidelse av selgers mangelsansvar, ut over det som følger direkte av lovteksten, har blitt gjort tidligere. Blant annet slo Høyesterett i Rt-2001-369 fast at selger heftet for takstmannens misligholdte opplysningsplikt. Det gjorde Høyesterett på tross av at de må ha vært klar over at selger ved en slik regel ville få ansvar for den teknisk fagkyndiges profesjonsansvar, for det er på det rene at selger ikke ville hatt en like vidtgående opplysningsplikt etter avhendingslova<sup>87</sup>. Hovedspørsmålet i dommen var om en selger skulle identifiseres med en takstmann som hadde avgitt en tilstandsrapport om salgseiendommen. Rapporten manglet blant annet opplysninger om fuktskader og sprekkdannelser i murpuss. Høyesterett la etter en inngående vurdering av forarbeidene til avhl. §§ 3-7 og 3-8 til grunn at det var en nær tilknytning mellom bestemmelsene. Dette fikk betydning ved tolkningen av identifikasjon mellom selger og takstmann etter § 3-7. Samtidig trakk Høyesterett inn en del reelle hensyn de mente talte for en identifikasjon.

I tillegg la Høyesterett i Rt-2001-369 til grunn samme resultat som forarbeidene gir uttrykk for når det gjelder spørsmålet om selger svarer for andre medhjelperes tilbakeholdte opplysninger. I dommen uttales det blant annet at det er ”uomtvistet at § 3-7 også omfatter manglende opplysninger som er gitt av andre enn selgeren personlig”, og at uttrykket ”seljaren” også ”omfatter eiendomsmekler eller en annen som har fått i oppdrag å hjelpe til med salget”. Høyesteretts avgjørelser har ofte i seg selv relativt stor rettskildemessig vekt<sup>88</sup>, og resultatet Høyesterett kom til når det gjelder identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler, har også blitt lagt til grunn i underrettspraksis<sup>89</sup>. Det bidrar til å styrke

---

<sup>87</sup> Se pkt. 3.2.2.

<sup>88</sup> Eckhoff/Helgesen (2001) s.160 og Knoph (2009) s.13.

<sup>89</sup> Se f.eks. LF-2002-762-2 og LB-1996-1287.

Høyesteretts avgjørelse. Det må imidlertid gjøres oppmerksom på at Rt-2001-369 ikke gjaldt spørsmålet om eiendomsmeglere og selgere kan identifiseres. Høyesterett hadde kun identifikasjon mellom selger og takstmann oppe til behandling. Det kan derfor neppe hevdes at Rt-2001-369 er noe prejudikat for full identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler. I tillegg problematiseres ikke spørsmålet om identifikasjonens utstrekning. En viss interesse har likevel dommen, idet Høyesteretts resonnement vil kunne få betydning også i andre identifikasjonstilfeller.

Selv om Høyesterett i Rt-2001-369 foretok en ikke ubetydelig utvidelse av selgerens mangelsansvar etter avhendingslova når det gjelder takstmenn, kan det imidlertid tenkes at det er visse andre hensyn som kan gjøre seg gjeldende når det er snakk om eiendomsmeglere<sup>90</sup>.

#### 5.3.1.4 Juridisk teori

I hvilken grad identifikasjon har vært diskutert i rettsteorien varierer fra rettsområde til rettsområde. Nedenfor vil juridisk teori fra fast eiendom, generell obligasjonsrett og erstatningsrett bli gjennomgått med tanke på å klarlegge utstrekningen av identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler.

I nyere rettsteori om fast eiendom har spørsmålet om identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler vært nevnt, men noen inngående drøftelse kan jeg ikke se har vært foretatt. I rettsteorien er det uten særlig problematisering lagt til grunn at eiendomsmegler omfattes av regelen i avhl. § 3-7. Det mener jeg er å gjøre det hele litt for enkelt. Det bør i alle fall skilles mellom tilfeller hvor eiendomsmegler bryter de plikter som selger allerede ville hatt etter avhendingslova, og tilfeller hvor eiendomsmegler bryter opplysningsplikten som følger av eiendomsmeglingsloven/profesjonsansvaret<sup>91</sup>. Til en viss grad er pliktene

---

<sup>90</sup> Se nedenfor i pkt. 5.3.1.5.

<sup>91</sup> Se pkt. 5.1.

overlappende<sup>92</sup>, men eiendomsmeglers opplysningsplikt kan i enkelte tilfeller være til dels mye strengere enn den personlige selgers ansvar. Innledningsvis er det også grunn til å presisere at litteratur utarbeidet før vedtakelsen av eiendomsmeglingsloven av 2007 ikke tar i betraktning innføringen av det utvidede og strengere profesjonsansvaret til eiendomsmeglere<sup>93</sup>. I og med at litteraturen ikke tar dette forhold i betraktning, bør den etter min mening tillegges mindre rettskildemessig vekt enn den ellers ville gjort.

Det klareste eksempelet på at full identifikasjon er lagt til grunn har man kanskje i en artikkel i Tidsskrift for Forretningsjus. Her er det uten reservasjon lagt til grunn at selger også hefter for eiendomsmeglers overtredelse av eiendomsmeglingsloven<sup>94</sup>:

”I henhold til forarbeidenes beskrivelse kan det slås fast at eiendomsmegleren nærmest alltid er å identifisere med selger. Forhold som kjøper ikke har fått vite om, og som megleren kjente eller måtte kjenne til, blir selger ansvarlig for. Dette omfatter stort sett alle typer forhold ved eiendommen, men særlig de forhold som faller inn under eiendomsmeglerloven §§ 3-6 og 3-7”.

Forfatterens påstand underbygges imidlertid ikke med mer enn en henvisning til forarbeidene. Hva som menes med at eiendomsmegler ”nærmest alltid er å identifisere med selger” utdypes ikke nærmere andre steder i teksten. Det som sies i artikkelen angående identifikasjon er av den grunn trolig kun å regne som et postulat for en vidtgående identifikasjon. Fra et rettskildemessig synspunkt er et slikt postulat noe utilfredsstillende, og artikkelens konklusjon vil nok ikke ha noen rettskildemessig vekt utover det som allerede fremgår av forarbeidene og lovtekst.

Også Benestad Anderssen har lagt til grunn full identifikasjon mellom selger og hans profesjonelle medhjelpere<sup>95</sup>. Det hevdes av forfatteren at selger også vil hefte for profesjonsansvaret til sine medhjelpere, og at det følger av Rt-2001-369 at selger blir

---

<sup>92</sup> Se pkt. 8.1.

<sup>93</sup> Se pkt. 4.1.1.

<sup>94</sup> Grant Carlsen (2003) s.199.

<sup>95</sup> Benestad Anderssen (2008) s.155.

ansvarlig for, og identifiseres med, alle som har hatt med salget å gjøre<sup>96</sup>. Selgers forhold til takstmenn ble avklart gjennom Rt-2001-369, men for eiendomsmeglere vil det etter min mening ikke være like sikkert som det Benestad Anderssen gir uttrykk for. Han støtter utsagnet på flere andre teoretiske fremstillinger, men innvendingen er at disse fremstillinger hovedsakelig omtaler forholdet mellom selger og takstmenn<sup>97</sup>. Forholdet til selger og eiendomsmegler blir ikke diskutert inngående. Det medfører at det ikke nødvendigvis er holdbart å slutte at selger også svarer for profesjonsansvaret til eiendomsmegleren. Men det at selger hefter for takstmenns profesjonsansvar, kan være et moment.

Bergsåker har også antydnet at selger hefter for all opplysningssvikt fra meglers side<sup>98</sup>, og støtten for dette finner han i forarbeidene til avhendingslova. Som tidligere gjennomgått tar imidlertid ikke forarbeidene stilling til om selger også hefter for meglers profesjonsansvar<sup>99</sup>.

I eldre rettsteori har Brækhus anført at selger og megler ikke nødvendigvis bør identifiseres. For det første er det bemerket at megleren har en egeninteresse i at handelen blir gjennomført. Hvis han gir alle opplysninger, risikerer han at handelen ikke kommer i stand. Eiendomsmeglens egeninteresse i at handelen gjennomføres kan dermed i enkelte tilfeller tale mot identifikasjon når selger er i god tro, og megleren er i ond tro<sup>100</sup>. For det andre er det pekt på at meglers medvirkning har noe engangsbetont over seg. Megleren benyttes kun til formidling av den enkelte avtale, og innehar en nøytral rolle ved salget<sup>101</sup>. Konklusjonen til Brækhus er at selger ”som regel...ikke kan identifiseres med den ondtroende megler”. Også Augdahl har tatt til orde for at det ikke bør skje noen

---

<sup>96</sup> Ibid. s.154.

<sup>97</sup> Grant Carlsen (2003) s.203, Bergsåker (2003) s.163 og Evenshaug (2001) s.265.

<sup>98</sup> Bergsåker (2003) s.208.

<sup>99</sup> Se pkt. 5.3.1.2.

<sup>100</sup> Brækhus (1946) s.193.

<sup>101</sup> Ibid. s.194.

identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler<sup>102</sup>. Det man imidlertid må huske på er at disse fremstillinger er skrevet før avhendingslovas inntreden, og rettsstilstanden kan ha forandret seg etterpå.

Kjøp og salg av eiendom vil, så sant det er basert på en kontrakt, falle inn under det generelle rettsområdet obligasjonsrett. Dermed vil det være av interesse å se om obligasjonsrettslig teori som drøfter identifikasjon gir noe bidrag til temaet for denne avhandlingen. I obligasjonsretten har identifikasjon mellom debitor og frittstående medhjelpere lenge vært ansett å være en hovedregel<sup>103</sup>. Utgangspunktet er at debtors forpliktelse overfor kreditor forblir uendret ved bruk av tredjemann for å oppfylle kontraktsforpliktelsen<sup>104</sup>, og hovedhensynet bak kontraktsmedhjelperidentifikasjon må kunne sies å være at kreditor ikke skal stilles dårligere hvis debitor for eksempel benytter en medhjelper til å forestå et salg.

Resonnementet bør etter min mening også kunne gjøres gjeldende i ”motsatt retning”. En kjøper bør ikke stilles bedre hvis selger benytter seg av en eiendomsmegler for å selge eiendommen. Også deler av obligasjonsrettsteorien kan etter min mening tolkes slik at den har tatt til orde for at det ikke alltid skal legges til grunn full identifikasjon mellom oppdragsgiver og kontraktsmedhjelperen. Det viser seg blant annet gjennom at det er anført at kontraktsmedhjelperansvaret har sine begrensninger, og at selgers ansvar for medhjelperne forutsetter at det er snakk om selgers egne kontraktsforpliktelser<sup>105</sup>. Dersom en kontraktsmedhjelper foretar seg noe som ikke omfattes av debtors plikter etter kontrakten mellom ham og kreditor, vil det ifølge teorien ikke skje noen identifikasjon. Nettopp slik må saken trolig stille seg dersom megler kun bryter sine profesjonelle plikter. Disse pliktene kan vanskelig sies å være en del av kontrakten mellom selger og kjøper. I

---

<sup>102</sup> Augdahl (1978) s.226.

<sup>103</sup> Se Hagstrøm (2003) s.471, Krüger (1998) s.126 og Rt-1959-581 der Høyesterett kom til at en selger heftet for sin eiendomsmeglers uriktige opplysninger.

<sup>104</sup> Hagstrøm (2003) s.471.

<sup>105</sup> Ibid. s.472.

teorien er det også uttalt at mellommannen kan få et ”selvstendig tilleggsansvar” med bakgrunn i det tap medkontrahenten har blitt påført ved meglerens profesjonelle culpa<sup>106</sup>. Tilleggsansvaret til den profesjonelle part holdes da etter min mening utenfor selgerens ansvar. På den annen side har det i et annet juridisk arbeid, av samme forfatter, blitt lagt til grunn at selger hefter for meglers profesjonsansvar<sup>107</sup>. Imidlertid kan det virke som om denne sistnevnte fremstilling ikke er helt entydig i sin holdning til identifikasjonsspørsmålet<sup>108</sup>. Rettsteorien i obligasjonsretten levner dermed en viss tvil om hvorvidt selger hefter for profesjonsansvaret til eiendomsmegler, men en liten overvekt mot at selger ikke hefter for eiendomsmeglers profesjonsansvar synes å være en nærliggende konklusjon etter gjennomgangen.

Neste steg er å se på bidraget fra erstatningsrettslig teori. Her er hovedregelen når det gjelder identifikasjon basert på ansvar etter kontrakt at oppdragsgiver og kontraktsmedhjelperen identifiseres<sup>109</sup>. Nedenfor vil det bli gjennomgått en del momenter fra erstatningsretten som trolig kan være med på å belyse spørsmålet om det skal skje en vid identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler.

I erstatningsretten har det blant annet vært argumentert med et prevensjonshensyn for å begrunne identifikasjon med kontraktsmedhjelpere<sup>110</sup>. Hensynet går først og fremst ut på at oppdragsgiver skal velge rette vedkommende til å ta seg av sine interesser. Momentet vil imidlertid etter min mening ikke være til særlig hjelp når det gjelder identifikasjonsspørsmålet. Noe av grunnen til det er at en privat selger forutsetningsvis har dårlig kompetanse vedrørende eiendomssalg. Hvilke eiendomsmeglere som er flinke til å

---

<sup>106</sup> Krüger (1989) s.92.

<sup>107</sup> Krüger (1998) s.192/193.

<sup>108</sup> Se blant annet Krüger (1998) s.248 der det tales om et ”aksessorisk” (som betyr i tillegg til) ansvar for megler, samt s.185 der det uttales at det kan bli snakk om ”både kjøpsrettslig mangel og eget profesjonsansvar for mellommannen”.

<sup>109</sup> Nygaard (2007) s.252.

<sup>110</sup> Askeland (2002) s.57.

opplyse om alt han er forpliktet til etter eiendomsmeglingsloven, kan fremtre som en veldig vanskelig oppgave å finne ut av for en selger. Det selger derimot kan vite noe om, er hvorvidt enkelte eiendomsmeglere er kjent for å oppnå gode priser. Dette er imidlertid opplysninger som ikke bringer lys over spørsmålet om eiendomsmegleren er god faglig sett. I tillegg vil valg av eiendomsmegler i stor grad også bero på personkjemi med den aktuelle eiendomsmegleren. Det fremstår derfor som noe tvilsomt om prevensjonshensynet fra erstatningsretten klargjør identifikasjonsspørsmålet mellom selger og eiendomsmegler. Et annet moment som svekker overføringsverdien til prevensjonshensynet er at den private selger vil ha små muligheter til å se etter at den profesjonelle parten gjør jobben sin<sup>111</sup>.

Et annet argument angående identifikasjon i erstatningsretten går på skadelidtes behov for dekning<sup>112</sup>. Utgangspunktet i erstatningsretten er at skadelidte skal bli stilt som om ikke noen skade har skjedd<sup>113</sup>, og ansvaret bør primært legges der skadelidte har best mulighet for dekning. Det er på denne bakgrunn at arbeidsgiver har blitt ansvarlig for sine arbeidstakere. En arbeidsgiver vil nemlig i de fleste tilfeller ha en forsikring. Tilsvarende plikter også en eiendomsmegler å ha en forsikring for feil som utføres under utøvelsen av yrket, jf. emgll. § 2-7. Når eiendomsmegleren har brutt opplysningspliktreglene, vil det derfor ofte være best grunnlag for dekning ved å saksøke eiendomsmegleren. Hva slags dekningsmuligheter man har ved å gå på selgeren, kan i de ulike situasjoner være høyst usikkert. Det ovenstående trekker således i retning av at selger ikke bør kunne saksøkes for feil som er oppstått på grunn av meglers profesjonsansvar alene.

For å strukturere spørsmålene som oppstår vedrørende identifikasjon har det i erstatningsrettslig teori vært oppstilt en såkalt identifikasjonstrekanth<sup>114</sup>. Den er delt inn i tre relasjoner. Overført til mitt tilfelle inneholder den følgende tilknytningsrelasjoner: For det

---

<sup>111</sup> Smln. pkt. 5.3.1.5.

<sup>112</sup> Askeland (2002) s.58.

<sup>113</sup> Lødrup (2005) s.335.

<sup>114</sup> Se Askeland (2002) s.73, og nedenfor i pkt. 8.2 der en modifisert utgave av identifikasjonstrekanth, som illustrerer min problemstilling, er tatt med.

første en tilknytning mellom selger og eiendomsmegler. For det andre en tilknytning mellom eiendomsmegler og kjøper, og for det tredje har man en tilknytning mellom selger og kjøper. Jo nærmere tilknytning som foreligger i relasjonene, jo mer taler det for full identifikasjon<sup>115</sup>.

Ved såkalte tjenestekontrakter<sup>116</sup> vil det ofte foreligge en nær tilknytning mellom partene, mens det ved oppdragskontrakter<sup>117</sup> vil foreligge et svakere grunnlag for identifikasjon<sup>118</sup>. Mellom selger og eiendomsmegler foreligger det en oppdragskontrakt, og det trekker naturlig nok ikke i retning av en vid identifikasjon. Meglers nøytrale rolle under informasjonsutvekslingen taler for det samme.

Når det gjelder forholdet mellom eiendomsmegler og kjøper, vil det også her være av betydning at eiendomsmegler skal være lojal mot både selger- og kjøpersiden på stadiet for informasjonsutveksling. I og med at eiendomsmegleren på dette stadiet i salgsprosessen skal være nøytral mellommann, og sikre hensynet til en ordnet og god eiendomshandel, vil det trekke i retning av at det ikke skal skje noen vid identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler.

I forholdet mellom kjøper og selger vil det ha betydning for identifikasjonsspørsmålet om denne relasjonen er basert på en kontrakt. Når tilknytningen mellom partene bygger på kontrakt, for eksempel en salgsavtale for en eiendom, vil partene ha større plikt til å dra omsorg for hverandres interesser<sup>119</sup>, og identifikasjon er nærliggende. I tillegg har det seg slik at den aktuelle kontraktsgjennomføringen ofte vil ha vært en nødvendig forutsetning for at ”skaden” skjedde.

---

<sup>115</sup> Askeland (2002) s.74.

<sup>116</sup> En tjenestekontrakt vil typisk foreligge mellom en arbeidsgiver og hans ansatte.

<sup>117</sup> En oppdragskontrakt er en kontrakt hvor oppdragsgiver benytter en selvstendig oppdragstaker til å hjelpe ham med å oppfylle kontrakten.

<sup>118</sup> Askeland (2002) s.74.

<sup>119</sup> Ibid. s.77.



I erstatningsrettsteorien har det vært tatt til orde for at et vidt identifikasjonsansvar ikke nødvendigvis er den beste løsningen<sup>120</sup>. Bakgrunnen er at det har skjedd en utvikling i samfunnet ved at næringslivet har utviklet seg til å bli mer og mer spesialisert. Av denne grunn er det større behov for spesialister på enkelte områder. Dette vil for eksempel gjelde ved salg av en eiendom. En privat selger i våre dager er nesten totalt avhengig av å bruke en spesialist, eiendomsmegleren, til å gjennomføre handelen. Antall regler og skjemaer man må forholde seg til kan virke overveldende for en privatperson. Det kan særlig være ved kontraktsinngåelse og oppgjør av salgssummen at eiendomsmeglerens kompetanse er av viktighet. I tillegg risikerer selgeren at ingen vil kjøpe eiendommen av ham privat. Stort sett er det nemlig et kvalitetstegn at selger har brukt en eiendomsmegler til å hjelpe til med salget av eiendommen. På dette grunnlag er det vanskelig å være uenig med erstatningsrettsteorien i at en vidtgående identifikasjon med kontraktsmedhjelpere kan fremstå som betenkelig i en del tilfeller.

#### 5.3.1.5 Selger og takstmann

For å belyse spørsmålet om det skal skje en vid identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler kan det være hensiktsmessig å se på hvordan spørsmålet har blitt løst når det gjelder forholdet mellom selger og takstmann. Innledningsvis kan det påpekes at en identifikasjon mellom selger og takstmann ikke er opplagt. Først og fremst skyldes dette at takstmenn ikke omfattes direkte av formuleringen i forarbeidene<sup>121</sup>. Likevel kom Høyesterett i Rt-2001-369 (Takstmanndommen) til at selger måtte anses å hefte fullt ut for takstmannens forsømmelse av å avgi alle relevante opplysninger. Spørsmålet videre er om det er hensyn som taler for at identifikasjonen mellom selger og eiendomsmegler ikke bør statueres på lik linje med den identifikasjonen som foreligger mellom takstmann og selger.

---

<sup>120</sup> Askeland (2002) s.239.

<sup>121</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.89.

En takstmann er etter min mening i utgangspunktet mer ”selgerengasjert” enn en eiendomsmegler. Et motsatt standpunkt har imidlertid vært forfektet i en tidligere avhandling fra 2003<sup>122</sup>. Argumentasjonen der bygger i det vesentlige på en antakelse om at regelen om at eiendomsmeglers uavhengighet kun er et ideal, og ikke en realitet. Den rettskildemessige begrunnelsen for et slikt standpunkt er etter min mening svak. Noe av grunnen til det, er blant annet at standpunktet ikke underbygges av noen velbegrunnet redegjørelse for hvorfor eiendomsmeglerne ikke skal anses å være uavhengige. I tillegg er utvalget bak NOU 2006:1 ikke av samme oppfatning. De mener at regelen om eiendomsmeglers uavhengighet ”langt på vei blir fulgt i praksis”<sup>123</sup>. I og med at forarbeidene til eiendomsmeglingsloven av 2007 legger til grunn at uavhengighetsplikten til eiendomsmegler blir overholdt i praksis, ser jeg ingen grunn til å betvile synspunktet. Utsagnet i 2003-avhandlingen fremstår dermed mest som et postulat, og etter min mening er uavhengighetsplikten til eiendomsmeglere en realitet. Samtidig må kravet til uavhengighet for eiendomsmeglere anses for å være et hensyn som vektlegges når det gjelder salg av eiendom gjennom en mellommann<sup>124</sup>. Et slikt synspunkt fremgår også av forarbeidene til eiendomsmeglingsloven av 2007<sup>125</sup>.

Avhandlingen fra 2003 sonderer heller ikke mellom de forskjellige situasjoner i en salgsprosess. Som det tidligere er vist i oppgaven, vil eiendomsmeglers nøytralitet og lojalitetsplikt overfor kjøper og selger variere alt etter som man befinner seg i budrunde, oppgjør eller ved fremleggelse av opplysninger om eiendommen<sup>126</sup>. Det er i sistnevnte tilfelle at eiendomsmeglers uavhengighet særlig kommer inn som en viktig regel.

---

<sup>122</sup> Arvesen (2003) s.33.

<sup>123</sup> NOU 2006:1 s.116.

<sup>124</sup> Se f.eks. også Heistad (2008) s.149 som uttaler at det er ”et sentralt formål med den nye loven å styrke meglerens stilling som uavhengig mellommann”.

<sup>125</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.8.

<sup>126</sup> Bergsåker (2008) s.148-154 og pkt. 2.

Høyesterett mente i Rt-2001-369 at det ville gi et ”uheldig og urimelig resultat” hvis selger ikke skulle ha risikoen for opplysninger som ble tilbakeholdt i en tilstandsrapport.

Spørsmålet er om det er like urimelig at selger ikke skal ha risikoen for at eiendomsmegler har tilbakeholdt opplysninger som selger ikke ville pliktet å opplyse om etter avhendingslova<sup>127</sup>. For det første kan det påpekes at det ved lovendringen i 2007 av eiendomsmeglingsloven, skjedde en utvidelse av eiendomsmeglers opplysningsplikt og dermed også av profesjonsansvaret<sup>128</sup>. For takstmenn kan det neppe oppstilles et like strengt profesjonsansvar som det eiendomsmeglere nå er underlagt. I seg selv vil dette kunne tale for at identifikasjonen mellom selger og eiendomsmegler ikke bør være like vidtgående som den er for selger og takstmann.

For det andre innehar, som allerede nevnt, eiendomsmegleren en litt annen rolle ved gjennomføringen av et eiendomssalg. Lovgiver har blant annet uttalt at det er et sentralt hensyn bak reglene om opplysningsplikt at samfunnet sikres en ordnet og effektiv omsetning av fast eiendom, og at både kjøper og selger mottar ”uhildet” bistand fra eiendomsmegler, jf. forarbeidene og emgll. §§ 6-3 og 1-1<sup>129</sup>. I motsetning til dette går takstmannens oppdrag kun ut på å redegjøre for eiendommens tilstand og antatte verdi.

Dette gir et litt forskjellig bakgrunnsbilde når en skal vurdere identifikasjon. En eiendomsmegler engasjeres av selger, eller i alle fall selgersiden, og har en lovfestet plikt til å opptre som uavhengig mellommann. En slik lovpålagt uavhengighetsrolle har ikke en takstmann. Men hvis takstmannen er medlem i en takstmannsorganisasjon<sup>130</sup> fremgår det likevel av retningslinjene at takstmannen ikke skal ha noen partsinteresse<sup>131</sup>. Ordningen er imidlertid ikke lovpålagt, og vil nok av den grunn ikke være like bindende for takstmannen

---

<sup>127</sup> Se nedenfor i pkt. 5.3.1.6 for en nærmere redegjørelse for de reelle hensyn.

<sup>128</sup> Se pkt. 4.1.1.

<sup>129</sup> Se pkt. 2.

<sup>130</sup> F.eks. Norges Takseringsforbund eller NITO Takst.

<sup>131</sup> Se f.eks. § 2 i etiske regler for takstmenn tilsluttet NITO Takst på <http://www.nito.no/organisasjon/NITO-Takst/19400/>.

som det eiendomsmeglers lovfestede uavhengighetsplikt er. I tillegg kommer det faktum at en takstmann ikke er pålagt å være medlem av en takstmannsorganisasjon som har slike regler<sup>132</sup>.

Et annet moment er at takstmannen har bygningskyndig ekspertise. Det har normalt ikke en eiendomsmegler, og noe slikt kreves heller ikke av ham<sup>133</sup>. I takstmannstilfellene vil det derfor være mer naturlig å legge til grunn at man befinner seg i "kjerneområdet" for selgers opplysningsplikt. Noe av grunnen til det er at tilstanden til eiendommen også er noe selger til en viss grad skal kjenne til, alt etter hvor lenge han har bebodd eiendommen. Det vil da ikke være unaturlig at en selger skal innestå for de opplysninger en takstmann gir.

I lys av dette kan det nevnes at det i teorien har vært fremholdt at en takstmanns oppgave er å underbygge de opplysninger selger kommer med ved salg av en eiendom<sup>134</sup>. Dette må anses å støtte en identifikasjon mellom selger og takstmann, idet opplysningsplikten i et slikt tilfelle kan anses som en forlengelse av selgers opplysningsplikt. Når det derimot gjelder en eiendomsmeglers oppgaver, vil disse i mange tilfeller ha en litt annen karakter enn det å underbygge selgers opplysninger om eiendommen. Profesjonsansvaret til eiendomsmegleren vil være en medvirkende årsak til dette. For eksempel vil en eiendomsmegler ha en selvstendig plikt til å bringe på det rene om det foreligger ikke vedtatte, men foreslåtte reguleringsplaner som omfatter eiendommen som skal selges<sup>135</sup>. En slik plikt vil ikke selger nødvendigvis ha hvis ikke han har blitt gjort spesielt oppmerksom på et forhold. Eiendomsmeglers undersøkelser angående reguleringsplanene underbygger i dette tilfellet ikke de opplysninger selger har unnlatt å komme med, eller på den annen side feilaktig har kommet med. Det er mer snakk om en plikt som kun følger av profesjonsansvaret, og som er bygget opp for å ivareta en ordnet og trygg handel for både

---

<sup>132</sup> De fleste takstmenn er likevel medlem av en takstmannsorganisasjon.

<sup>133</sup> Rosèn/Torsteinsen (2008) s.248, Bech/Hasfjord (1995) s.70 og Rt-1988-7.

<sup>134</sup> Frøstrup (2001) s.362.

<sup>135</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.154 og pkt. 5.2.2.

selger og kjøper av en eiendom<sup>136</sup>. Etter min mening taler dette for at utstrekningen av identifikasjon ikke bør være like vid for eiendomsmegler og selger, som den er for takstmann og selger.

Rt-2001-369 har vært gjenstand for både kritikk<sup>137</sup>, og aksept<sup>138</sup>. Rettsregelen som ble oppstilt av Høyesterett i dommen må imidlertid anses bekreftet gjennom Rt-2008-976<sup>139</sup>. Høyesterett stadfestet her resultatet i Rt-2001-369 og la på nytt til grunn at selger og takstmann identifiseres, når selger velger å anvende en tilstandsrapport ved salget. Et par av de reelle hensyn som i teorien er anført mot at selger og takstmann skal identifiseres mener jeg også vil kunne ha interesse ved drøftelsen av spørsmålet om identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler<sup>140</sup>. En selger bør blant annet kunne stole på at eiendomsmegleren som fagperson gir de opplysninger han er forpliktet til å gi. Noe av grunnen til at man velger en profesjonell mellommann er for å slippe å kontrollere. I tillegg vil private selgere ha store vanskeligheter med å vurdere den profesjonelle parts arbeid, og det vil virke unaturlig at en privat selger skal måtte ”skjerpe sin aktsomhet” i relasjon til sin profesjonelle mellommann<sup>141</sup>. Selgeren bør kunne stole på at eiendomsmegleren kan jobben sin, og utfører denne i henhold til sitt strenge profesjonsansvar.

Det faktum at Høyesterett i Rt-2008-976 bekreftet dommen i Rt-2001-369, kan tyde på at Høyesterett vil legge seg på en streng linje også i andre spørsmål vedrørende identifikasjon med kontraktsmedhjelpere. I utgangspunktet må man derfor kanskje også anlegge en

---

<sup>136</sup> Som tidligere nevnt er dette et av hovedhensynene bak opplysningsplikten til eiendomsmegler, se pkt. 2

<sup>137</sup> Evenshaug (2001) s.254-269

<sup>138</sup> Frøstrup (2001) s.361-365.

<sup>139</sup> Saken gjaldt krav om prisavslag eller erstatning etter kjøp av andeler med leierett i et borettslag. Fellesgjelden var mer enn kr. 50 000 over det som ble oppgitt i salgsprospektet. Dette utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, og kjøperne ble tilkjent et prisavslag.

<sup>140</sup> Se Evenshaug (2001) s.264 flg. som nevner en del reelle hensyn som taler mot identifikasjon mellom selger og takstmann.

<sup>141</sup> Hensynet er uttalt i lagmannsretten. Høyesterett stadfestet i Rt-2001-369 dommen i lagmannsretten, og utsagnet er derfor av interesse.

”streng linje” for identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler, men meglers rolle ved et eiendomssalg kan som nevnt tale for motsatt resultat.

#### 5.3.1.6 Reelle hensyn

For å klargjøre identifikasjonsspørsmålet er det hensiktsmessig å gjennomgå noen reelle hensyn som kan gjøre seg gjeldende. Innledningsvis kan det påpekes at den rettskildemessige vekten av de reelle hensyn vil kunne variere alt etter den konkrete rettskildesituasjonen. Først kan det bemerkes at en rettskildefaktors vekt vil kunne deles inn i både egenvekt, og relativ vekt<sup>142</sup>. Når løsningen på et rettsspørsmål følger klart av lovteksten, vil den relative vekten til reelle hensyn være liten<sup>143</sup>. Men når de andre rettskildene ikke gir noe klart svar på hva rettsregelen er, vil de reelle hensyn kunne få desto større rettskildemessig vekt ved fastleggelsen av rettsregelen<sup>144</sup>. Et typisk anvendelsesområde for de reelle hensyn vil kunne være der ulike rettskilder trekker i forskjellig retning<sup>145</sup>, og etter min mening er det nettopp en slik situasjon som foreligger når det gjelder spørsmålet om vid identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler. De reelle hensyn bør derfor tillegges vekt av betydning. Først vil det bli redegjort for noen reelle hensyn som klart taler for full identifikasjon, og deretter drøftes en del andre reelle hensyn som vil kunne gjøre seg gjeldende hvis det konkluderes med full identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler.

Først og fremst vil hensynet til kjøper kunne tale for at selger og eiendomsmegler skal identifiseres fullt ut. Ved en identifikasjon vil kjøper slippe å forholde seg til to forskjellige parter, samt bevise hvem av partene som har opptrådt i strid med opplysningspliktreglene. Videre vil det også i enkelte tilfeller ha et positivt økonomisk aspekt for kjøper hvis det

---

<sup>142</sup> Se Helset (1986) s.16 som anvender begrepet egenvekt om rettskildefaktorenes vekt isolert sett, og begrepet relativ vekt om rettskildevekten når faktoren ses i sammenheng med andre faktorer.

<sup>143</sup> Knoph (2009) s.27.

<sup>144</sup> L.c.

<sup>145</sup> Ibid. s.29.

foreligger identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler. Ved å slippe å føre bevis for hvem av partene som har handlet erstatningsbetingende, vil sakens gang kunne gjennomføres både hurtigere og billigere, enn hvis kjøper i tillegg måtte føre bevis for hvem av partene som skulle svare for de ulike delene av kravet.

Dernest vil det kunne være samfunnsøkonomisk gunstig at det kun holdes én rettslig prosess som dreier seg om både mangelsspørsmålet og bruddet på opplysningsplikten. Det vil kunne være tungvint, og ikke minst ulønnsomt for samfunnet, om kjøper først må anlegge sak for å finne ut om det er selger eller eiendomsmegler som har brutt opplysningsplikten, for så å anlegge sak mot den aktuelle parten med krav om erstatning. På den annen side vil det imidlertid stort sett ikke være særlig tvil om at det er megler som har opptrådt klanderverdig, og at det er han som skal ha det endelige ansvaret. Dermed er det ikke sikkert at det er nødvendig med en innledende prosess for å klargjøre hvem som har misligholdt opplysningsplikten, og argumentene som taler for vid identifikasjon svekkes noe.

Av reelle hensyn som taler mot full identifikasjon kan først og fremst nevnes at en vidtgående identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler kan bidra til at instituttet med en uavhengig mellommann ødelegges. Det kan for eksempel tenkes at en selger på grunn av vidtgående identifikasjon velger å ikke bruke en eiendomsmegler. Han må jo dobbelsjekke nesten alt selv. Det vil kunne rasere et av hensynene bak opplysningsplikten, nemlig det å redusere antall etterfølgende tvister om fast eiendom<sup>146</sup>. Samfunnsøkonomisk vil det også være ueffektivt om det ikke i like stor grad lenger benyttes en kyndig mellommann. Kjøper og selger, som ikke er profesjonelle, vil forutsetningsvis anvende lengre tid på å klarlegge diverse spørsmål som oppstår i forbindelse med et eiendomssalg. Det er heller ikke sikkert at partene uten profesjonell hjelp fra en eiendomsmegler vil klare å inngå avtalen på et korrekt faktisk grunnlag<sup>147</sup>. I slike tilfeller vil det lettere oppstå

---

<sup>146</sup> Se pkt. 2.

<sup>147</sup> Noe som må sies å være et av hovedhensynene bak opplysningsplikten, se pkt. 2.

problemer i ettertid, og hensynet til å ha en ordnet boligomsetning vil kunne stå i fare for å bli illusorisk.

Hvis man forutsetter at selger har blitt holdt ansvarlig for kjøpers mangelskrav, vil han ved en eventuell identifikasjon med eiendomsmegler være henvist til å søke regress eller erstatning fra eiendomsmegler. Det kan i utgangspunktet tenkes å ligge en ikke ubetydelig ulempe for selger i erstatnings- og regressomgangen. En slik prosess kan koste mye tid, og ikke minst krefter, for den enkelte selger. Ubehaget med å måtte gå igjennom en rettslig prosess nok en gang, etter først å ha vært saksøkt av kjøper for eiendomsmeglers feil, bør ikke undervurderes.

Av interesse er også saken i Rt-2005-870 (Solidaransvarsdommen). Den gjaldt et tilfelle hvor eiendomsmegleren i salgsoppgaven hadde opplyst at det var flere rom som lovlig kunne leies ut enn det tilfellet virkelig var. Kjøper anla sak mot selger og eiendomsmegler, og i dommen slo Høyesterett fast at det foreligger et solidaransvar mellom selger og eiendomsmegler når begge parter er ansvarlige for et krav, selv om den ene parten hefter på grunnlag av kontrakt, og den andre hefter på grunnlag av deliktsansvar<sup>148</sup>. Kjøper kan dermed velge om han vil fremme et mangelskrav mot både selger og megler, eller bare en av dem. Høyesterett tok imidlertid ikke stilling til om solidarregressen fulgte av skl. § 5-3 nr. 2 eller om den fulgte av ulovfestede prinsipper. Uansett forelå det et solidaransvar der vurderingstemaet måtte være likt det som oppstilles i skl. § 5-3 nr. 2.

I skl. § 5-3 nr. 2 heter det at i regressomgangen skal fordelingen mellom ansvarssubjektene vurderes ”under hensyn til ansvarsgrunnlaget og forholdene ellers”. Vurderingstemaet er særdeles vidt og gir rettsanvenderen stor adgang til bruk av skjønn. Dette medfører naturlig nok en viss risiko for selger i regressomgangen. Spørsmålet er imidlertid om denne risikoen er særlig stor i tilfeller hvor det er eiendomsmegleren som har unnlatt å komme med de opplysninger han er forpliktet til. Videre er det sannsynligvis på bakgrunn av en såkalt

---

<sup>148</sup> Med solidaransvar menes at to eller flere hefter fullt ut for det samme pengekravet.



felleshandling det vil være aktuelt å bedømme regressomgangen mellom selger og eiendomsmegler<sup>149</sup>. I erstatningsretten er det typiske eksempelet på en felleshandling at to gutter spiller fotball, og at den ene av guttene skyter ballen gjennom et vindu slik at det knuser. Da er det ikke tvilsomt at begge parter som er med på spillet blir ansvarlige. Overført til mitt tilfelle kan en se det slik at både eiendomsmegler og selger er med på ”spillet” med å selge eiendommen, og når den ene ikke overholder spillereglene, blir begge ansvarlige.

Det å oppnå en rettferdig fordeling av erstatningssummen mellom de to skadevolderne vil være et hovedhensyn i en regressomgang<sup>150</sup>. Det er imidlertid ikke rettferdig at selger skal betale for feil som eiendomsmegler har begått uten at selger har hatt mulighet til å stå inne for at alle opplysninger er gitt. Særlig kommer dette frem når en har for øyet at eiendomsmeglerens opplysningsplikt kan gå vesentlig lengre enn selgers, og at det svært ofte vil være på det rene at det er eiendomsmegler som har forsømt sine plikter. På denne bakgrunn er det naturlig å forutsette at domstolen i de fleste tilfeller vil komme til at eiendomsmegleren skal bære hele erstatningen som selger har måttet betale til kjøper. Videre er det slik at den av partene som ønsker en annen fordeling av erstatningsbyrden ved solidaransvar enn likedeling, praktisk sett vil ha en begrunnelsesbyrde<sup>151</sup>. Dette medfører at det er selgeren som i regressomgangen med eiendomsmegleren må begrunne at det er eiendomsmegleren som bør ha erstatningsbyrden. I tilfeller hvor det er eiendomsmegleren som har unnlatt å oppfylle opplysningsplikten sin, vil trolig ikke dette by på store vanskeligheter for selger. Ulempen med å ha en slik begrunnelsesplikt kan derfor ikke sies å være et tungtveiende argument mot full identifikasjon.

---

<sup>149</sup> Se Askeland (2006) s.204 for en redegjørelse av hva slags tilfeller som omfattes av denne kategorien.

<sup>150</sup> Ibid. s.190.

<sup>151</sup> Ibid. s.209.

Ved salg av fast eiendom har det å tegne eierskifteforsikring etter hvert blitt mer og mer vanlig<sup>152</sup>. Dermed ville det kunne gi urimelige utslag hvis et eierskifteforsikringsselskap skulle være avskåret fra å gjøre gjeldende regress mot eiendomsmegleren.

Eiendomsmegleren ville da slippe billigere unna hvis selger hadde tegnet forsikring. I denne sammenheng er dommen i Rt-2008-1078 (Takstmannregress) av interesse. Den omhandler et regresskrav fra et eierskifteselskap mot en takstmann. I dommen oppstilles det tre vilkår for at eierskifteselskapet skal kunne gjøre gjeldende et direktekrav mot takstmannen. For det første må det være utvist uaktsomhet av den som avga informasjonen (A) i en profesjonell sammenheng. For det andre må skadelidte (C) ha hatt en rimelig og berettiget grunn til å stole på, og innrette seg etter informasjonen. Det tredje momentet er at A's informasjon må ha vært ment for C. Det er ikke nok at den som avga informasjonen (A) burde forstått at "noen" ville innrette seg etter opplysningene.

Høyesterett legger, i likhet med vurderingstemaet i den alminnelige erstatningsretten<sup>153</sup>, til grunn at "nærhet mellom takstmann og den som dekker kjøperens krav, har stor betydning for et eventuelt informasjonsansvar". Jeg ser ingen grunn til at selgers eierskifteforsikringsselskap skal stilles annerledes når det er snakk om eiendomsmeglere, og med bakgrunn i Rt-2008-1078 vil nok ikke selgerens eierskifteselskap ha problemer med å gjøre gjeldende et regresskrav mot eiendomsmegleren. En identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler medfører på denne bakgrunn sannsynligvis ikke noen stor ulempe for selger/eierskifteforsikringsselskapet.

Et annet hensyn i erstatnings- og regressomgangen går på prosessrisiko. Det ligger alltid en viss prosessrisiko ved å kjøre en rettslig prosess, noe selgeren må ta med i sin vurdering av om han skal kreve erstatning/regress av eiendomsmegler. Avhengig av saken i det konkrete tilfellet kan man risikere at selger velger å ikke kreve erstatning/regress av eiendomsmegler på grunn av prosessrisikoen, selv om kravet mot eiendomsmegleren rettslig sett er berettiget. Men som nevnt ovenfor, vil det trolig ikke by på særlig store problemer å

---

<sup>152</sup> Se f.eks. avisen Glåmdalen 18.08.2008 s.5, og Rt-2008-1078 der det opplyses at det ved ca. 70% av alle boligsalg tegnes eierskifteforsikring.

<sup>153</sup> Askeland (2002) s.73 flg.

begrunne at det er eiendomsmegler som bør dekke hele erstatningen kjøper har fått fra selger. Imidlertid bør man i forlengelsen av dette også ha i tankene at selgeren ikke nødvendigvis har råd til å anvende advokat for å anlegge sak om erstatning/regress. Allerede her kan det ligge en begrensning for selger i tilbakesøkningsprosessen.

Videre er det slik at en identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler vil føre til at selger i regressomgangen må bygge kravet sitt på et annet grunnlag enn det han blir ansvarlig på overfor kjøper. I forholdet mellom selger og kjøper er det reglene i avhendingslova som får anvendelse. Når det gjelder prisavslag vil selger hefte på bakgrunn av mangelsansvaret, og når det gjelder erstatning på grunnlag av avhl. § 4-8 bokstav d, jf. § 4-14 (kontrollansvaret). Erstatning basert på opplysning som er gitt av selger, eller på vegne av selger, ligger alltid innenfor selgers kontrollsfære<sup>154</sup>. I regressomgangen er imidlertid selger henvist til det prinsipale erstatningsgrunnlaget i kontrakt, culpa<sup>155</sup>. For eiendomsmeglere kan det påpekes at profesjonsansvaret er relativt strengt, noe som leder til at det ikke nødvendigvis behøver å ha funnet sted et alvorlig brudd på pliktene for at culpa kan konstateres<sup>156</sup>. Selv om sannsynligheten er liten, kan selger likevel risikere at retten kommer til at kravet om culpøs atferd hos eiendomsmegleren ikke er tilfredsstilt. Da risikerer selger å sitte igjen med å både måtte dekke kravet fra kjøper, og saksomkostningene for regresskravet. Forutsatt at selger ikke når frem med sitt regresskrav overfor eiendomsmegleren må man ta i betraktning at erstatningen til kjøper, samt saksomkostninger fra regressomgangen, kan legge en stor økonomisk byrde på selgeren. En byrde som han ikke ville ha risikert å få om han ikke hadde valgt å la seg bistå av en profesjonell aktør i forbindelse med salget av eiendommen sin.

---

<sup>154</sup> RG-2001-1312.

<sup>155</sup> Et ansvar er basert på culpa betyr at den handlende må ha opptrådt i strid med den alminnelige aktsomhetsnorm som gjelder på det konkrete livsområdet, Lødrup (2005) s.95.

<sup>156</sup> Se pkt. 4.1.1 og Torsteinsen (2005) s.127 som mener at dersom det er på det rene at det er megleren som har brutt opplysningsplikten, feilen har innvirket på kjøpet og ledet til tap for kjøper, vil det neppe være tvilsomt at megleren har handlet i strid med aktsomhetsnormen.

Når selger etter en eventuell vid identifikasjon skal kreve tilbake erstatningen/prisavslaget fra eiendomsmegleren, vil han som nevnt kunne bygge dette på alminnelige erstatningsregler, eller regressreglene. I et søksmål basert på erstatningsreglene risikerer selger å møte en eiendomsmegler som argumenterer med at hans brudd på opplysningsplikten ikke har medført noe egentlig tap for selger. Argumentasjonen kan gjerne være slik at når selger har måttet gi kjøper et prisavslag, har selger nå fått den netto salgssummen som eiendommen i utgangspunktet var verdt hvis alle opplysninger hadde blitt gitt. I Borgarting lagmannsretts dom av 23. mai 2007 argumenterte megler slik<sup>157</sup>. I dommen fikk ikke megleren gehør for en slik innsigelse. Slik jeg leser dommen var det imidlertid på grunn av usikkerhet angående tunnelforslaget at domstolen konkluderte med at det forelå et tap for selger. Hadde det ikke foreligget en slik usikkerhet, ville nok ikke domstolen kommet til at det forelå et konkret tap. En innsigelse fra eiendomsmegler om at det ikke er lidt noe tap vil derfor i mange tilfeller representere et stort faremoment for selger i regressomgangen<sup>158</sup>, og selger risikerer å komme dårligere ut ved å anvende en profesjonell eiendomsmegler. Eiendomsmeglers innsigelse om at selger ikke har lidt noe reelt tap, vil på denne bakgrunn kunne medføre en risiko for at det er selger som blir sittende igjen med å dekke prisavslaget til kjøper på grunn av meglers uaktsomme opplysningssvikt.

I søksmål mot eiendomsmegleren som baseres på regressreglene kan imidlertid selger trolig føle seg mer trygg på å nå frem med sitt krav<sup>159</sup>. Også her er Rt-2008-1078 av interesse. Selgers eierskifteforsikringsselskap ble i dommen ansett å ha et direktekrav mot en takstmanns forsikringsselskap når selger/selgers eierskifteselskap hadde blitt dømt til å betale prisavslag til kjøper. Minst like sikkert må det være at en privat selger har et slikt direktekrav. Den uaktsomme takstmannens forsikringsselskap ble ikke hørt med at et slikt direktekrav ville få en ”bumerangeffekt” ved at forsikringsselskapet senere kunne fremme

---

<sup>157</sup> Se LB-2006-129842, og pkt. 5.2.2 for en redegjørelse for faktum i dommen.

<sup>158</sup> Se Færstad/Skjefstad (2008) pkt. 2.3 for en inngående drøftelse av problemstillingen.

<sup>159</sup> Færstad/Skjefstad (2008) s.185.

regresskrav mot selgeren<sup>160</sup>. Høyesterett la avgjørende vekt på at det var den part som hadde handlet uaktsomt som burde bære konsekvensene av misligholdet overfor kjøper<sup>161</sup>. Jeg kan ikke se at det er noen avgjørende grunn til å anlegge andre betraktninger i tilfeller med eiendomsmeglere og deres forsikringsselskap, og en selger vil trolig sitte igjen med hele salgssummen hvis megleren har handlet uaktsomt og han har benyttet seg av en eierskifteforsikring. I rettsteorien er det etter en inngående drøftelse lagt til grunn at det samme må gjelde i de situasjoner hvor selger ikke har eierskifteforsikring<sup>162</sup>. I utgangspunktet kan det synes urimelig at selger skal sitte igjen med en ”gevinst”, men på den annen side kan det spørres om det er rimelig at eiendomsmegleren, som faktisk var grunnen til den misligholdte opplysningsplikten, skal slippe unna.

Eiendomsmegleren vil uansett kunne bli dømt til å betale de saksomkostninger som selger eventuelt er blitt påført i den første saken med kjøper. Saksomkostningene vil her utgjøre et tap. Det vil kunne bidra til å avhjelpe ulempene ved identifikasjon. Et eksempel på et tilfelle hvor eiendomsmegler ble dømt til å erstatte selgers saksomkostninger har man i en dom fra Oslo tingrett avsagt 23. april 2003<sup>163</sup>. Selger/eiendomsmegler hadde ikke opplyst om at det lå en begrensning på bruken av kjellerarealet til fire leiligheter som ble solgt. Rommene i kjelleren kunne på salgstidspunktet ikke benyttes som beboelsesrom. Selgeren ble idømt saksomkostninger i den første saken med kjøperne, og megleren måtte erstatte disse. Av ulike årsaker var det ikke spørsmål om regressdekning av mangelskravet.

Utviklingen har den senere tid gått i retning av at kontraktsmedhjelpere i større grad identifiseres med sine oppdragsgivere<sup>164</sup>. Selv om rettsutviklingen har gått i retning av at selger i større grad identifiseres med sine kontraktsmedhjelpere vil ikke dette nødvendigvis innebære at selger også skal være ansvarlig for kontraktsmedhjelpernes profesjonsansvar i

---

<sup>160</sup> Dommens avsnitt 37.

<sup>161</sup> Dommens avsnitt 37.

<sup>162</sup> Færstad/Skjefstad (2008) s.185.

<sup>163</sup> TOSLO-2000-485.

<sup>164</sup> Askeland (2002) s.237-239, samt Rt-2002-1155.

tillegg. Det kan være grunn til å tro at bakgrunnen for en slik rettsutvikling har vært å utvide kretsen av medhjelpere som selger hefter for, samt likestille selger og kontraktsmedhjelperne hans, men heller ikke mer. Blant annet vil hensynet til selger tale for en slik forståelse. En selger bør ikke slippe unna sitt ansvar ved å sette bort en del av oppdraget til selvstendige oppdragstakere, men han bør heller ikke stilles dårligere om han setter bort en del av oppdraget.

I denne forbindelse kan det også spørres om hensynet til kjøper vil bli ivaretatt også uten å fastslå vid identifikasjon. Svaret på det er ja. Kjøpers interesse vil i stor grad bli ivaretatt ved meglers selvstendige profesjonsansvar. Det plikter han som nevnt å ha en forsikring for, jf. emgll. § 2-7. Av denne grunn vil en kjøper ikke lide noe økonomisk tap hvis han eller hun kun kan rette et krav mot megleren for hans opplysningssvikt. Noe avgjørende argument mot vid identifikasjon er det ikke, men det viser at kjøper ikke blir skadelidende hvis identifikasjon ikke utvides til også å gjelde profesjonsansvaret til megleren.

Etter gjennomgangen av de reelle hensyn som kan gjøre seg gjeldende ved en eventuell vid identifikasjon ser man at noen taler mot, mens andre er mer nøytrale. Det er imidlertid på det rene at enkelte av hensynene ikke støtter en full identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler i særlig grad. De reelle hensyn vil derimot ikke tale like mye i mot når en eiendomsmegler kun har brutt de plikter som selger allerede ville hatt etter avhendingslova. Her bør nok hensynet til kjøper og hans interesse i å få ordnet opp på en relativt enkel og hurtig måte, måtte gå foran selgers interesse i å ikke bli unødig trukket inn i en prosess der en av hans medhjelpere har overtrådt opplysningsplikten.

#### 5.3.1.7 "Etterarbeider" – Takstlovutvalget

Våren 2007 ble det oppnevnt et såkalt takstlovutvalg av regjeringen<sup>165</sup>. Av mandatet til utvalget fremgår det at det skulle utrede og legge frem et forslag til regelverk, som gjør at forbrukerne sikres at det "foreligger informasjon om relevante forhold ved boligen". Det overordnede formål med oppnevnelsen av utvalget var å gjøre det "tryggere å kjøpe og selge bolig", samt å "begrense forbrukernes risiko og antallet tvister" knyttet til bolighandel<sup>166</sup>. I tillegg skulle utvalget se nærmere på hvilken rolle eiendomsmegleren skal ha ved en eventuell innføring av obligatorisk tilstandsrapport. I forlengelsen av dette skulle utvalget også ta stilling til "takstmannens uavhengighet og meglerens undersøkelsesplikt, opplysningsplikt og ansvar". 12. mars 2009 leverte utvalget sin innstilling til Barne- og likestillingsdepartementet. Som rettskildefaktor for denne avhandlingens tema er det mest nærliggende å karakterisere utvalgets arbeid som et slags etterarbeid. Den rettskildemessige vekten av etterarbeider er omdiskutert<sup>167</sup>, men utsagnene i NOU 2009:06 vil trolig likevel være av en viss relevans og vekt, spesielt hvis man kan trekke paralleller til eiendomsmeglertilfellene.

Først og fremst er det av interesse at utvalget legger til grunn at selger "nok" kan bli ansvarlig for meglers brutte opplysningsplikt<sup>168</sup>. Noen stor grad av sikkerhet kan man imidlertid ikke si det gis uttrykk for, og det var ikke eiendomsmeglernes rolle utvalget primært skulle vurdere. Utvalget sier heller ikke noe om utstrekningen av identifikasjonen, og det reduserer naturlig nok rettskildeværdien av utsagnet.

Videre er takstmannens rolle ved et eiendomssalg undergitt omfattende drøftelse. Som tidligere nevnt er det etter min mening per dags dato slik at takstmannen er mer

---

<sup>165</sup> <http://www.regjeringen.no/nb/sok.html?id=86008&quicksearch=takst+utvalg>.

<sup>166</sup> <http://www.regjeringen.no/nb/dep/bld/tema/forbrukeromradet/Takstlovutvalgets-mandat-og-sammensetnin.html?id=481039>.

<sup>167</sup> Eckhoff/Helgesen (2001) s.95-100.

<sup>168</sup> NOU 2009:06 s.118.

”selgerengasjert” enn megler<sup>169</sup>. Det kan det bli en forandring på. Utvalgets flertall mener nemlig at den bygningssakkyndige, etter de nye foreslåtte reglene, ”i vid forstand [skal] ivareta selgers og kjøpers – og dermed også samfunnets – interesse i at det legges frem mer relevant informasjon ved omsetning av boliger”<sup>170</sup>. I forlengelsen av dette foreslår utvalgets flertall å innføre et system som i all vesentlighet ligner på eiendomsmeglersystemet, og det er nærliggende å anta at eiendomsmeglersystemet har vært utvalgets ”rettesnor”. Det kan tale for at de vurderinger utvalget har gjort også til en viss grad vil være relevante ved fastleggelsen av identifikasjonsregelen for meglere. Blant annet er det foreslått regler som skal sikre takstmannens uavhengighet, krav om obligatorisk ansvarsforsikring, medlemskap i klagenemnd, innføring av god-skikk regler, autorisasjonsordning og monopol<sup>171</sup>.

Flertallet i utvalget stemmer også for, i enkelte tilfeller, å oppheve identifikasjonen mellom selger og takstmann<sup>172</sup>. Forutsetningen er at selgers individuelle ansvar utvides hvis ikke tilstandsrapport er lagt frem ved boligsalget. Noe av bakgrunnen for forslaget er at kjøpers interesse vil være ivaretatt med at kjøper kan kreve erstatning fra den bygningssakkyndige<sup>173</sup>. Etter min mening kan det samme argumentet anvendes i forholdet mellom selger og eiendomsmegler. Kjøper vil også kunne kreve erstatning fra eiendomsmegleren når megler har brutt sin opplysningsplikt<sup>174</sup>.

Imidlertid er det viktig å huske på at utvalget var preget av dissens<sup>175</sup>. Rettskildeverdien svekkes naturlig nok av det, samt at lovforberedelsen er på et tidlig stadium.

---

<sup>169</sup> Se pkt. 5.3.1.5.

<sup>170</sup> NOU 2009:06 s.41.

<sup>171</sup> Ibid. s.11,91 og 99.

<sup>172</sup> Ibid. s.101.

<sup>173</sup> Ibid. s.117.

<sup>174</sup> Jf. meglers profesjonsansvar.

<sup>175</sup> Dissensene var det imidlertid gjennomgående takstmannsorganisasjonenes representanter som stod for.



### 5.3.2 Dansk rett

#### 5.3.2.1 Innledning

I forbindelse med drøftelsen av spørsmålet om identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler etter norsk rett, kan det også være fornuftig å se hen til hva slags regulering som foreligger i annen nordisk rett.

I dansk rett var reguleringen knyttet til salg av eiendom tidligere ulovfestet, og fulgte ikke av kjøbeloven<sup>176</sup>. 1. januar 1996 trådte derimot lov om forbrukerbeskyttelse ved ervervelse af fast ejendom mv i kraft (heretter kalt "LFFE"), og systemet i Danmark er nå et todelt system. Man har de regler som følger av LFFE, og de regler som følger av ulovfestet rett<sup>177</sup>. I og med at Norge ikke har rettsregler som tilsvarer danskenes obligatoriske tilstandsrapport etter LFFE, vil det i det følgende kun legges vekt på hva som følger av den ulovfestede retten knyttet til opplysningsplikt.

#### 5.3.2.2 Selgers opplysningsplikt

Etter dansk rett skal selger opplyse om "mangler" ved eiendommen. Her nevnes et par eksempler på ting som ifølge dansk rettspraksis er å anse som "mangel": I UfR-1992-819 V ble selger pålagt erstatningsplikt grunnet at han ikke hadde opplyst om ulovlig selvbyggerarbeide på huset, og i UfR-2006-1382 Ø hadde selger unnlatt å opplyse om omfattende frostspreng i eiendommens rørsystem. Plikten til å opplyse om mangler er begrenset til å gjelde mangler av en viss alvorlighetsgrad. Selger trenger ikke opplyse om bagateller<sup>178</sup>, og mindre avvik fra perfekt standard faller således utenfor opplysningsplikten. Videre er opplysningsplikten etter dansk rett et culpaansvar. Det medfører at selger skal opplyse om det han burde kjenne til<sup>179</sup>. Etter norsk rett er som kjent

---

<sup>176</sup> Rosenmeier (2008) s.17-18.

<sup>177</sup> Ibid. s.22.

<sup>178</sup> Se Edlund (1998) s.154, og Rosenmeier (2008) s.247 der det antydes en grense på minst kr. 5000 for at det kan anses som en mangel.

<sup>179</sup> Edlund (1998) s.154 med videre henvisning til Betænkning 1276,1994 s.129.

reguleringen ikke fullt så streng, idet selgeren kun plikter å opplyse om det han ”måtte kjenne til”, jf. avhl. § 3-7.

### 5.3.2.3 Eiendomsmeglers opplysningsplikt

Eiendomsmeglerens plikter etter dansk rett reguleres av lov om omsætning av fast ejendom, jf. § 1(1) nr. 1. I § 9 er det oppstilt et krav til at eiendomsmegleren skal ivareta begge parter interesser når en eiendom selges. Men § 9 representerer ikke noen uttømmende regulering av eiendomsmeglerens nøytralitetsplikt<sup>180</sup>. Hensynet til kjøper er spesielt regulert i §§ 13 (opplysningsplikt) og 14 (undersøkelsesplikt). Naturlig nok er det lagt til grunn at disse to paragrafer henger tett sammen når man skal vurdere rekkevidden av eiendomsmeglers opplysningsplikt<sup>181</sup>.

Eiendomsmegleren skal etter § 13 gi opplysninger som er ”af betydning for handelen og dennes gennemførelse”. Slike opplysninger vil for eksempel være registreringer om eiendommen i eiendomsregisteret, eller eiendommens skattemessige forhold<sup>182</sup>.

Eiendomsmeglers undersøkelses-/opplysningsplikt vil i enkelte tilfeller etter dansk rett kunne være relativt streng og vidtgående. Blant annet er det lagt til grunn at eiendomsmeglers undersøkelser og opplysninger om eiendommen skal resultere i at eiendommens dokumenter og forhold er ”fyldestgjørende”<sup>183</sup>. Det vil videre være eiendomsmegleren som har bevisbyrden for at han har oppfylt sin opplysningsplikt<sup>184</sup>.

---

<sup>180</sup> Edlund (2001) s.65.

<sup>181</sup> Ibid. s.119.

<sup>182</sup> Ibid. s.120.

<sup>183</sup> Ibid. s.135.

<sup>184</sup> Ibid. s.120.

#### 5.3.2.4 Identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler

Etter dansk rett har det vært forfektet ulike meninger når det gjelder spørsmålet om en selger skal hefte for eiendomsmeglers misligholdte opplysningsplikt<sup>185</sup>. Der det har vært argumentert for en vid identifikasjon med kontraktsmedhjelpere har det typiske eksempelet vært at eiendomsmeglere og selgere identifiseres<sup>186</sup>. Et eksempel fra dansk Høyesterettspraksis på identifikasjon finner man i UfR-1991-170 H. Spørsmålet i saken var blant annet om selger heftet for eiendomsmeglers misligholdte opplysningsplikt. Person A eide to naboeiendommer. Den ene eiendommen var bebyggd, mens den andre ble brukt som hage. På hageparsellen var det delvis byggeforbud, idet A tidligere hadde latt en nabo bygge nærme grensene til hageparsellen. Dette visste eiendomsmegleren da A senere solgte begge eiendommene, og selger og megler ble identifisert. Tilfellet er ikke "rent" i og med at selgeren også visste om mangelen, men saken er kun ment å illustrere at identifikasjon har blitt resultatet i dansk rett.

Som nevnt har man også dansk teori som ikke mener at selger og eiendomsmegler skal identifiseres i alle tilfeller<sup>187</sup>. Det er her de reelle hensyn som er tillagt størst vekt. Det legges også til grunn at spørsmålet om identifikasjon kan stille seg annerledes avhengig av om det er snakk om tilbakeholdte eller uriktige opplysninger. Teorien har blant annet argumentert for at selger bør hefte for uriktige opplysninger avgitt av eiendomsmegleren<sup>188</sup>, men når en godtroende selger ikke vet om et forhold, vil det virke urimelig at han skal hefte for eiendomsmeglers forsømmelse av å gi opplysninger<sup>189</sup>. Kjøperen vil også kunne anlegge erstatningssak mot eiendomsmegleren, og vil i tilfeller hvor det ikke skal skje en

---

<sup>185</sup> Se Rosenmeier (2008) s.262 og Vinding Kruse (1990) s.42 som mener selger hefter. Motsatt Samuelsson (1991) s.197 som mener at selger ikke hefter for eiendomsmeglers misligholdte opplysningsplikt når kun eiendomsmegler visste om forholdet.

<sup>186</sup> Se Rosenmeier (2008) s.262, og Vinding Kruse (1990) s.42 som uttaler at "sælgeren i almindelighed" må hefte for sine medhjelpers opplysninger, og følger opp med et eiendomsmeglereksempel fra UfR-1980-756.

<sup>187</sup> Samuelsson (1991) s.197.

<sup>188</sup> Ibid. s.196.

<sup>189</sup> Ibid. s.197.

identifikasjon ikke stå rettsløs med sitt krav<sup>190</sup>. En dom inntatt i UfR-1948-1297 V påberopes til støtte for synspunktet. I og med at støtten søkes i en svært gammel dom, svekkes naturlig nok argumentasjonskraften. I tillegg er dommen kun brukt som argument fordi domstolen fant det nødvendig å ta stilling til om selgeren var i god eller ond tro, og det uttales ikke direkte at selger ikke hefter for eiendomsmegler i alle tilfeller. Et annet moment er at litteraturen som støtter en vid identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler er av nyere årgang enn den som taler mot<sup>191</sup>. Det kan derfor argumenteres med at det er synspunktet om vid identifikasjon som har fått gjennomslag. På den annen side er litteraturen som argumenterer for at selger ikke bør hefte for eiendomsmeglernes profesjonsansvar mer utførlig og gjennomarbeidet.

#### 5.3.2.5 Oppsummering av bidraget fra dansk rett

Bidraget fra dansk rett er som nevnt ikke entydig i sin konklusjon. Slik jeg ser det er det imidlertid en liten overvekt for at det ikke foreligger full identifikasjon for tilbakeholdte opplysninger etter dansk rett. Helt klar er likevel ikke konklusjonen, noe som vil svekke overføringsverdien til norsk rett. I tillegg er det snakk om utenlandsk rett, og den vil i utgangspunktet ikke ha like stor rettskildemessig betydning som norske rettskildefaktorer. Utenlandsk rett kan likevel fungere som inspirasjon for løsning av lignende spørsmål i norsk rett. I mangel på klar regulering i norsk rett anvendte Høyesterett i Rt-2008-1078 blant annet svensk rettspraksis og amerikansk rett, som inspirasjon for løsning av spørsmålet om regress og direktekrav. Et annet eksempel finnes i Rt-2006-321 der det ble brukt to danske høyesterettsdommer ved tolkningen av den norske veifraktavtaleloven. Den danske rettspraksis ble valgt fordi problemstillingen hadde vært lignende i de danske tilfellene, og likhet i sakskompleks vil således kunne være et argument for å anvende utenlandsk rett som tolkningsfaktor for å klarlegge en problemstilling etter norsk rett.

---

<sup>190</sup> Samuelsson (1991) s.197.

<sup>191</sup> Samuelssons artikkel er fra 1991, mens Rosenmeiers bok er fra 2008.

Avslutningsvis bemerkes det at dansk rett muligens, på grunn av sin spesielle tilknytning til norsk rett, vil kunne ha større rettskildemessig verdi enn annen utenlandsk rett<sup>192</sup>.

### 5.3.3 Svensk rett

#### 5.3.3.1 Innledning

I Sverige kjøpes og selges eiendom på en litt annen måte enn i Norge. Etter svensk rett blir ikke kjøperen bundet ved avgivelsen av budet, men først når kontrakten signeres<sup>193</sup>.

Tidligere var ikke omsetning av eiendom lovregulert, men med virkning fra og med 1991 kom det i svensk rett inn nye lovfestede regler<sup>194</sup>.

#### 5.3.3.2 Selgers opplysningsplikt

Reglene om opplysningsplikt ved salg av fast eiendom er nå regulert i jordabalken kapittel 4, § 19. Etter svensk rett har ikke selgeren noen alminnelig opplysningsplikt<sup>195</sup>. Han plikter kun å opplyse om de forhold som er kjent for ham. I tillegg er det ingenting som hindrer en privat selger fra å fraskrive seg ansvar for feil og mangler ved en eiendom<sup>196</sup>. En eventuell ansvarsfraskrivelse fra selger vil naturligvis få konsekvenser for opplysningsplikten hans. I likhet med norsk rett går det et skille mellom total og presisert ansvarsfraskrivelse<sup>197</sup>. En total ansvarsfraskrivelse vil typisk være at selger fraskriver seg alt ansvar for eventuelle feil og mangler. Opplysningsplikten vil ved de totale ansvarsfraskrivelser slå igjennom overfor ansvarsfraskrivelsen<sup>198</sup>. På denne måten kan selger holdes ansvarlig for å ikke ha gitt opplysninger ”köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet”, jf. jordabalken § 19. I

---

<sup>192</sup> Eckhoff/Helgesen (2001) s.284.

<sup>193</sup> Se Boligtakstutvalgets rapport, pkt. 7.3.

<sup>194</sup> Grauers (1998) s.102.

<sup>195</sup> Ibid. s.209.

<sup>196</sup> Ibid. s.206.

<sup>197</sup> Ibid. s.210

<sup>198</sup> L.c.

motsetning til reguleringen etter norsk rett<sup>199</sup>, vil kjøperen etter svensk rett ha en undersøkelsesplikt som kan overstyre opplysningsplikten til selger, jf. jordabalken § 19 (2)<sup>200</sup>. Kjøperens undersøkelsesplikt er således ganske streng i Sverige.

### 5.3.3.3 Eiendomsmeglers opplysningsplikt

Eiendomsmeglers plikter etter svensk rett reguleres av fastighetsmäklarlagen.

Eiendomsmegleren skal etter § 12 ”tillvarata både säljarens och köparens intresse”. I tillegg skal han etter § 16 gi begge parter de opplysninger de kan ”behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen”. Kjøperen skal også etter svensk rett få de opplysninger som er av betydning for handelen. Ifølge de svenske lovforarbeider innebærer dette at eiendomsmegleren skal opplyse om feil megleren selv kjenner til, eller som fremgår av en ytre undersøkelse<sup>201</sup>. Et eksempel fra rettspraksis som kan illustrere opplysningsplikten til eiendomsmegler har man i RÅ 2006 ref.53<sup>202</sup>. En eiendomsmegler hadde her først ved kontraktsslutningen informert kjøperne om byggeplaner som gjaldt for et havneområde som grenset til det området hvor eiendommen lå, og forholdet ble ansett for å stride mot god meglerskikk. Informasjonen om planene hadde eiendomsmegler fått fra selgerne, og av dommen fremgår det at eiendomsmegleren ikke ville hatt en selvstendig plikt til å sjekke ut om det forelå slike byggeplaner. Den svenske reguleringen av meglers opplysningsplikt er dermed sannsynligvis mindre omfattende enn den norske<sup>203</sup>.

---

<sup>199</sup> Se Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.40 der det sies at selgers opplysningsplikt skal ”slå igjennom” overfor kjøpers undersøkelsesplikt.

<sup>200</sup> Beckman m.fl.(2007) s.87.

<sup>201</sup> Grauers (1998) s.226.

<sup>202</sup> Dom fra Regeringsrätten i Sverige. Regeringsrättens viktigste oppgave er å skape prejudikater som kan være til veiledning for domstoler mv, se [http://www.domstol.se/templates/DV\\_InfoPage\\_\\_\\_\\_724.aspx](http://www.domstol.se/templates/DV_InfoPage____724.aspx).

<sup>203</sup> Smln. pkt. 4.

#### 5.3.3.4 Identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler

Verken fastighetsmäklarlagen eller jordabalken har noen eksplisitt regulering av identifikasjonsspørsmålet. I svensk teori er det derimot antatt at selger til en viss grad kan bli ansvarlig for eiendomsmeglers misligholdte opplysningsplikt<sup>204</sup>. I hvilken utstrekning kontraktsmedhjelperansvaret kan gjøres gjeldende, er derimot mer usikkert. Forarbeidene til fastighetsmäklarlagen er ifølge svensk teori uklare på i hvilke tilfeller selger skal hefte for eiendomsmegler, men det antas at megleren har samme feilansvar som selgeren har etter jordabalken<sup>205</sup>. En selger vil dermed ikke risikere å bli holdt ansvarlig for noe som kun fulgte av eiendomsmeglers opplysningsplikt<sup>206</sup>. Synspunktet støttes i annen svensk juridisk teori, som også legger til grunn at selger unngår identifikasjon hvis han ikke kjente til, og heller ikke burde kjent til, de opplysninger som eiendomsmegleren oppgav<sup>207</sup>. I slike tilfeller er kjøper henvist til å saksøke eiendomsmegleren etter fastighetsmäklarlagen § 20. Riktignok har diskusjonen omhandlet uriktige opplysninger, men det er ikke noe som tyder på at reguleringen er annerledes ved tilbakeholdte opplysninger.

#### 5.3.3.5 Oppsummering av bidraget fra svensk rett

Når det gjelder det svenske bidraget, ser man at identifikasjonen mellom selger og eiendomsmegler trolig er forbeholdt de situasjoner hvor eiendomsmegler har brutt opplysningsplikten som selger allerede ville hatt uten bistand fra en profesjonell mellommann. En selger vil således ikke bli ansvarlig for noe som kun var omfattet av eiendomsmeglers opplysningsplikt. Bortsett fra den nære tilknytningen som kan sies å foreligge mellom norsk og dansk rett, vil de samme rettskildemessige betraktninger som gjelder for dansk rett gjøre seg gjeldende også for svensk rett.

---

<sup>204</sup> Grauers (1998) s.226 flg. og Malmberg (1993) s.877.

<sup>205</sup> Grauers (1998) s.228.

<sup>206</sup> Se f.eks. Malmberg (1993) s.877.

<sup>207</sup> Melin (2006) s.73.

#### 5.3.4 Den antatte rettstilstanden vedrørende utstrekningen av identifikasjonen mellom selger og eiendomsmegler

Etter gjennomgangen ovenfor er det naturlig å knytte noen korte bemerkninger til den antatte rettstilstanden vedrørende identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler. Når eiendomsmegler unnlater å gi, eller gir uriktige, opplysninger om noe som også ville vært omfattet av selgers opplysningsplikt etter avhendingslova, fremstår det rettskildemessig som relativt klart at selger og eiendomsmegler skal identifiseres etter avhl. § 3-8. I forhold til tilbakeholdte opplysninger etter § 3-7 er ikke svaret like opplagt. Når en ser de ulike rettskildefaktorene i sammenheng, vil det likevel med relativt stor grad av sikkerhet kunne hevdes at identifikasjon også skal skje her.

Når det gjelder spørsmålet om identifikasjonen også omfatter meglers profesjonsansvar, blir spørsmålet fort vanskeligere å svare på. Konklusjonen angående vid identifikasjon etter avhl. § 3-8 er ikke helt klar, men det er sannsynligvis mer nærliggende å statuere full identifikasjon her enn i § 3-7-tilfellene. Det skyldes i hovedsak at lovteksten inneholder hjemmel for identifikasjon, og legger opp til at selger identifiseres med sine medhjelpere. I tillegg er betenkelighetene med å statuere identifikasjon mindre her. For tilbakeholdte opplysninger etter § 3-7 vil fraværet av ordlydsmessig grunnlag, erstatningsrettslig teori, meglers uavhengige stilling, reelle hensyn og hensynet til nordisk rettsenhet etter min mening være avgjørende argumenter i favør av at selger ikke hefter for eiendomsmeglernes profesjonsansvar.

## 6 De lege ferenda

En regel om at selger kun hefter for megler i den utstrekning han selv ville hatt en opplysningsplikt, fremstår etter min mening som lovgivningspolitisk god. Man har blant annet de praktiske tolkningsproblemer en annen regel ville føre med seg. For eksempel vil det være lovgivningspolitisk problematisk om man ved å legge til grunn identifikasjon i avhendingslovas forarbeider også har tatt stilling til senere lovgivningsendringer i



eiendomsmeglers profesjonsansvar. Som det forutsetningsvis fremgår av pkt. 5.3.4 ovenfor, tror jeg heller ikke at lovgiver med uttalelsene i avhendingslovas forarbeider har ment at selgers opplysningsplikt skal variere alt etter som meglers profesjonsansvar forandres. Hvis man skulle se det slik at selgers opplysningsplikt var dynamisk, og avhengig av sine kontraktsmedhjelperes profesjonsansvar, ville man også måttet akseptere å komme i den situasjon at opplysningsplikten ble snevrere enn det avhendingslovas regler tilsier. En slik situasjon kunne oppstått om man tenker seg at meglers profesjonsansvar ble innsnevret. Men her vil hensynet til kjøper og hans interesser komme inn som et sterkt moment som trekker i motsatt retning. En slik regel er nok derfor utenkelig.

Et annet poeng er at hvis man legger til grunn at det eksisterer en regel om at selger ikke hefter fullt ut for meglers forsømmelser, vil en kjøper ikke stilles noe dårligere enn han ville gjort med full identifikasjon. Megler vil fortsatt være ansvarlig for alle sine feil i medhold av profesjonsansvaret, og kjøperen vil dermed kunne saksøke eiendomsmegler for hans feil og forsømmelser. Det eneste man oppnår med at selger i full grad identifiseres med megler for hans feil, er at selger risikerer å bli saksøkt for feil han ikke selv har begått. I tillegg bør ikke selgeren av en eiendom stilles dårligere hvis selger bruker en profesjonell mellommann til å selge eiendommen.

Etter min mening taler også den nylig avgitte NOU 2009:06 for at det ikke skal foreligge full identifikasjon mellom selger og eiendomsmegler<sup>208</sup>. Synspunktene fra utvalget dreier seg i første rekke om forslag til fremtidig lovgivning for takstmenn, men viser etter min mening at lovgiver i årene fremover muligens kan være tilbøyelige til å gå retning av snevrere identifikasjon for å oppnå uavhengighet mellom selger og takstmann<sup>209</sup>. I samme retning bør kanskje også identifikasjonsreglene for selger og eiendomsmegler gå? Noe av grunnen til at svaret på det bør være ja, er at utvalget legger stor vekt på et av hovedhensynene bak eiendomsmegleres rolle ved et eiendomssalg for å oppnå

---

<sup>208</sup> Se pkt. 5.3.1.7.

<sup>209</sup> NOU 2009:06 s.101.

tilfredsstillende grad av uavhengighet mellom selger og takstmenn<sup>210</sup>. Utvalget ønsker også å anvende mange av de samme regelkonstruksjoner som gjelder for meglere for å oppnå uavhengighet for takstmenn<sup>211</sup>, noe som kan tale for at det heller ikke for meglere bør være utstrakt bruk av identifikasjon<sup>212</sup>.

---

<sup>210</sup> NOU 2009:06 s.41 og samfunnets hensyn til en ordnet boligomsetning.

<sup>211</sup> Se pkt. 5.3.1.7.

<sup>212</sup> Spesielt med tanke på at uavhengighet er selve kjernen i eiendomsmeglerens rolle ved et boligsalg.

## **7 Litteraturliste**

### **7.1 Norske rettskilder**

#### **7.1.1 Lover**

Lov av 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling.

Lov av 13. juni nr. 43 1997 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.

Lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

Lov av 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling.

Lov av 13. juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning.

#### **7.1.2 Forarbeider**

Ot.prp.nr.16(2006-2007) Om lov om eiendomsmegling.

Ot.prp.nr.66(1990-91) Om lov om avhending av fast eiendom.

Ot.prp.nr.59(1988-89) Om lov om eiendomsmegling.

NOU 2009:06 Tilstandsrapport ved salg av bolig.

NOU 2006:1 Eiendomsmegling.

Innst.O.nr.50(2006-2007) Om lov om eiendomsmegling.

### 7.1.3 Rettspraksis

#### 7.1.3.1 Høyesterett

Rt-2008-1078.

Rt-2008-976.

Rt-2006-321.

Rt-2005-1281.

Rt-2005-870.

Rt-2003-612.

Rt-2002-1155.

Rt-2001-369.

Rt-1995-1350.

Rt-1988-7.

Rt-1970-417.

#### 7.1.3.2 Lagmannsrett

LB-2006-129842 – Borgarting lagmannsretts dom av 23. mai 2007.

LB-2006-001669 – Borgarting lagmannsretts dom av 21. desember 2006.

LB-1997-3536 – Borgarting lagmannsretts dom av 12. september 1998.

LB-1996-1287 – Borgarting lagmannsretts dom av 14. november 1997.

LB-1996-00570 – Borgarting lagmannsretts dom av 4. november 1996.

LE-2004-061015 – Eidsivating lagmannsretts dom av 7. juni 2005.

LE-1996-235 – Eidsivating lagmannsretts dom av 11. april 1997.

LF-2002-672-2 – Frostating lagmannsretts dom av 8. august 2003.

#### 7.1.3.3 Tingrett

RG-2001-1312 – Tønsberg tingretts dom av 10. mai 2001.

TOSLO-2000-485 – Oslo tingretts dom av 23. april 2003.

#### 7.1.4 Bøker

Harald Benestad Anderssen – Avhendingsloven med kommentarer – 1. utgave Oslo, Gyldendal Norsk Forlag AS, 2008.

Erik Anners – Den europeiske rettens historie – 1. utgave Oslo, Universitetsforlaget, 1983.

Bjarte Askeland – Erstatningsrettslig identifikasjon – 1. utgave Bergen, J.W. Cappelens Forlag AS, 2002.

Bjarte Askeland – Tapsfordeling og regress ved erstatningsoppgjør – 1. utgave Bergen, Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS, 2006.

Per Augdahl – Den norske obligasjonsretts almindelige del – 5. utgave Oslo, H.Aschehoug & Co., 1978.

Stig Bech og Trond Hasfjord – Eiendomsmeglingsloven med kommentarer – 2. utgave Oslo, Universitetsforlaget AS, 1995.

Trygve Bergsåker – Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven – 4. utgave Oslo, Norges eiendomsmeglerforbund, 2003.

Trygve Bergsåker, Ingvild Ericson og Monica Viken – Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven – 1. utgave Oslo, Rettspraksis.no, 2007.

Anders Blakstvedt – Arealvikt – 1. utgave Oslo, Norges eiendomsmeglerforbund, 1998.

Sjur Brækhus – Meglerens rettslige stilling – 1. utgave Oslo, Tell Forlag, 1946.

Torstein Eckhoff – Rettskildelære – 5. utgave ved Jan E. Helgesen Oslo, Universitetsforlaget AS, 2001.

Viggo Hagstrøm – Obligasjonsrett, i samarbeid med Magnus Aarbakke – 1. utgave Oslo, Universitetsforlaget AS, 2003.

Ragnar Knoph – Knophs oversikt over Norges rett – 13. utgave Oslo, Universitetsforlaget AS, 2009.

Kai Krüger – Norsk Kjøpsrett – 4. utgave Bergen, Alma Mater Forlag AS, 1998.

Kai Krüger – Norsk Kontraktsrett – 1. utgave Bergen, Alma Mater Forlag AS, 1989.

Peter Lødrup – Lærebok i erstatningsrett – 5. utgave Oslo, Gyldendal Norsk Forlag AS, 2005.

Nils Nygaard – Skade og ansvar – 6. utgave Bergen, Universitetsforlaget AS, 2007

Stein Rognlien – Avhendingslova, kommentar til lov om avhending (kjøp og salg) av fast eiendom – 1. utgave Oslo, Ad Notam Gyldendal AS, 1998.

Karl Rosèn og Dag Torsteinsen – Eiendomsmegling – rettslige spørsmål – 2. utgave Oslo, Gyldendal Norsk forlag AS, 2008.

#### 7.1.5 Artikler

Trygve Bergsåker – Avhendingsloven – I: Juristkontakt, hefte 5, 1999, s.4-10.

Anders Blakstvedt – Selgerens risiko for eiendomsmeglerens uriktige opplysninger – I: Jussens Venner 1997, s.285-299.

Per Christian Grant Carlsen – Selgers ansvar for tilbakeholdt opplysning ved salg av fast eiendom – I: Tidsskrift for Forretningsjus 2003, s.185-209.

Geir Evenshaug – Identifikasjon etter avhendingsloven § 3-7, Høyesterettsdom av 16. mars 2001 – I: Tidsskrift for Forretningsjus 2001, s.254-269.

Johan Henrik Frøstrup – Identifikasjon etter avhendingslovens § 3-7. Rettstidende 2001 s. 369. Kommentar til artikkel av Geir Evenshaug i Tidsskrift for Forretningsjus nr. 2/2001 – I: Tidsskrift for Forretningsjus 2001, s. 361-365.

Jan-Ove Færstad og Arnt E. Skjefstad – Prisavslag, erstatning og regress – selgers og meglers innbyrdes ansvar – I: Tidsskrift for Erstatningsrett 2008, s.149-186.

Per Helset – Innledning til rettskildelæren – I: Jussens Venner 1986 s.261-295.

Markus Heistad – Ny lov om eiendomsmegling – I: Tidsskrift for Eiendomsrett 2008 s.149-169.

Dag Torsteinsen – Megling av bolig med utleiedel – eiendomsmeglernes ansvar – I: Tidsskrift for Eiendomsrett 2005 s.120-139.

Dag Torsteinsen – Ny hovedregel om eiendomsmeglernes plikter knyttet til opplysninger om eiendommen – I: Tidsskrift for Eiendomsrett 2008 s.190-204.

#### 7.1.6 Festskrift

Trygve Bergsåker – Eiendomsmegleres erstatningsansvar – I: Bonus Pater Familias: Festskrift til Peter Lødrup 2002, s.109-119.

### 7.1.7 Nettdokumenter

Artikkel i avisen Glåmdalen 18.08.2008 - <https://web.retriever-info.com/services/archive.html> - Skrevet ut i 2009.

Etiske regler for takstmenn tilsluttet NITO - <http://www.nito.no/organisasjon/NITO-Takst/19400/> - Skrevet ut i 2009.

Formålet med å opprette takstlovutvalget - <http://www.regjeringen.no/nb/dep/bld/tema/forbrukeromradet/Takstlovutvalgets-mandat-og-sammensetnin.html?id=481039> – Skrevet ut i 2009.

Boligtakstutvalgets rapport – [http://www.regjeringen.no/nb/dep/bld/dok/rapporter\\_planer/rapporter/2005/Boligtakstutvalgets-rapport.html?id=106397](http://www.regjeringen.no/nb/dep/bld/dok/rapporter_planer/rapporter/2005/Boligtakstutvalgets-rapport.html?id=106397) – Skrevet ut i 2009.

Thore Bråthen – Note 212 til emgll. § 6-7(1) I: Norsk lovkommentar nettversjon – <http://www.rechtsdata.no> – Skrevet ut i 2009.

Takstlovutvalgets mandat og medlemmer - <http://www.regjeringen.no/nb/sok.html?id=86008&quicksearch=takst+utvalg> – Skrevet ut i 2009.

### 7.1.8 Annen litteratur

Arve Arvesen – Avhendingsloven § 3-7, selgers opplysningsplikt ved salg av fast eiendom – Oslo, 2003 (Spesialoppgave).



Trygve Bergsåker – Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk, med et spesialstudium av salg ved budgivningskonkurranse – Vestfossen, 2008 (Doktoravhandling).

## 7.2 Utenlandske rettskilder

### 7.2.1 Lover

Lov nr. 28 af 21. januar 1980 om køb.

Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved ervervelse af fast ejendom mv.

Lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning av fast ejendom.

Lov av 17. desember 1970, Jordabalken.

Lov av 20. april 1995, Fastighetsmäklarlagen.

### 7.2.2 Rettspraksis

UfR 2006 s. 1382 Ø.

UfR 1992 s. 819 V.

UfR 1991 s. 170 H.

UfR 1948 s. 1297 V.

RÅ 2006 ref. 53.

### 7.2.3 Bøker

Hans Henrik Edlund – Handel med fast ejendom – 1. udgave København, Thomson Information AS, 1998.

Hans Henrik Edlund – Omsætning av fast ejendom – 1. udgave København, Forlaget Thomson AS, 2001.

Anders Vinding Kruse – Ejendoms køb – 5. udgave København, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1990.

H.P. Rosenmeier – Mangler ved fast ejendom – 5. udgave København, Forlaget Thomson AS, 2008.

H.P. Rosenmeier – Mangler ved fast ejendom – 1. udgave København, G E C Gads Forlag, 1988.

Lars K. Beckmann mfl. – Jordabalken, en kommentar till JB och anslutande författningar – 1. upplagan Stockholm, Norstedts Juridik, 2007.

Folke Grauers – Fastighetsköp – 14. upplagan Lund, Juristförlaget, 1998.

#### 7.2.4 Artikler

Morten Samuelsson – Sælgers hæftelse for ejendomsmægleren – I: UfR 1991 B s.193-199.

Jonas Malmberg – Om fastighetssäljares ansvar for mäklares uppgifter och innsikter – I: Svensk Juristtidning 1993, s.863-877.

Magnus Melin – Om köparens, säljarens och fastighetsmäklarens inbördes ansvar – I: Juridisk Tidsskrift 2006-07, s.71-85.

#### 7.2.5 Nettdokumenter

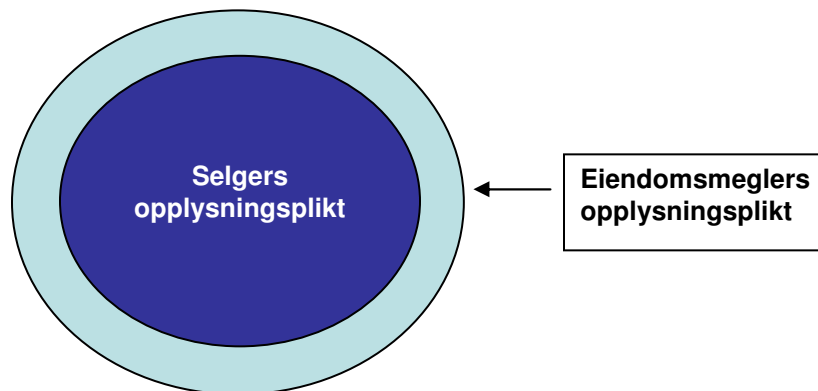
Danske lover og avgjørelser - <https://www.retsinformation.dk> – Skrevet ut i 2009.

Svenske lover og avgjørelser - <https://lagen.nu> – Skrevet ut i 2009.

Informasjon om svenske domstoler - <http://www.domstol.se> – Skrevet ut i 2009.

## 8 Figurer

8.1 Figur 1:



8.2 Figur 2:

